

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF250017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## Beschluss und Urteil vom 3. Juni 2025

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. \_\_\_\_\_ AG,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. Mai 2025 (ER250030)**

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mietete von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit Mietvertrag vom 12./15. März 2022 das möblierte Appartement Nr. 17 im 3. Stock an der D.\_\_\_\_\_ [Strasse] 1 in E.\_\_\_\_\_ [Ortschaft] zu einem monatlichen Mietpreis von brutto Fr. 1'100.–. Mit amtlichem Formular vom 11. März 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis per 30. April 2024. Im vom Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde Winterthur eingeleiteten Kündigungsschutzverfahren schlossen die Parteien eine Vereinbarung, mit welcher der Beschwerdeführer die Gültigkeit der Kündigung per 30. April 2024 anerkannte und das Mietverhältnis – unter Ausschluss jeder weiteren Erstreckungsmöglichkeit – bis zum 31. März 2025 erstreckt wurde.

1.2. Da der Beschwerdeführer nach Verstreichen dieses Termins nicht ausgezogen war, stellte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 14. April 2025 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsgesuch (act. 1). Nach Durchführung des Verfahrens verpflichtete die Vorinstanz den Beschwerdeführer mit Urteil vom 5. Mai 2025, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen, im ordnungsgemässen Zustand zu verlassen und die vorhandenen Schlüssel zurückzugeben. Zudem ordnete die Vorinstanz Vollstreckungsmassnahmen an und beauftragte damit das Stadttammannamt Winterthur-Stadt (act. 3 = act. 6/8; nachfolgend zitiert als act. 3).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21. Mai 2025 Beschwerde, wobei er sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und um Verlängerung des Rechts zum Verbleib in der Wohnung bis zum 1. September 2025 ersuchte. Ebenfalls stellte er einen Antrag um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-9). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich eine Kopie der Beschwerde zuzustellen.

## 2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1. Der Entscheid der Vorinstanz vom 5. Mai 2025 ist, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (vgl. E. 4.1), mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Die Beschwerde wurde innerhalb von zehn Tagen ab Zustellung des angefochtenen Entscheides und damit rechtzeitig (vgl. Art. 321 Abs. 1 i.V.m. 2 ZPO sowie act. 6/9), schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Kammer als zuständiger Beschwerdeinstanz eingereicht. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3. Der Beschwerdeführer stellt in seiner Beschwerde wie erwähnt den sinngemässen Antrag, es sei ihm zu erlauben, bis zum 1. September 2025 in der streitgegenständlichen Wohnung bleiben zu können (act. 2). Vor Vorinstanz hatte er grundsätzlich dasselbe Begehren gestellt, allerdings noch ohne konkretes Datum (vgl. act. 6/7). Der Beschwerdeantrag stellt somit eine – grundsätzlich stets mögliche (vgl. Art. 227 Abs. 3 ZPO) – Beschränkung des im erstinstanzlichen Verfahren gestellten Begehrens dar und ist damit zulässig.

### 3. Zur Beschwerde im Einzelnen

3.1. Die Vorinstanz erwog, gemäss unbestrittener Sachverhaltsdarstellung der Beschwerdegegnerin habe der Beschwerdeführer die Gültigkeit der Kündigung per 30. April 2024 anerkannt und die Parteien hätten eine Vereinbarung geschlossen, das Mietverhältnis – unter Ausschluss jeder weiteren Erstreckungsmöglichkeit – bis zum 31. März 2025 zu erstrecken. Diese Vereinbarung sei der Schlichtungsbehörde Winterthur eingereicht und das Verfahren damit abgeschlossen worden. Mit dem Ablauf der Erstreckungsdauer habe der Beschwerdeführer die Berechtigung an der Benutzung des Mietobjektes verloren, womit er verpflichtet sei, dieses in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die Schlüssel zurückzugeben. Der Beschwerdeführer beantrage die Verlängerung des Aufenthalts in der derzeitigen Wohnung und bitte um Berücksichtigung seiner aktuellen Situation. Seine Ausführungen würden aber nicht genügen, um ihm eine Auszugs- bzw. kurze Schonzeit anzusetzen. Eine (weitere) Erstreckung sei wie ausgeführt ausgeschlossen. Im Übrigen stünden die örtlichen Sozialbehörden zur Verfügung, an welche sich die Mieter bei persönlichen Notsituationen wenden könnten (act. 3 E. II, E. III.3 und E. III.4.1-2).

3.2. Der Beschwerdeführer führt aus, aufgrund einer schweren Erkrankung, die ihn erheblich beeinträchtigt, benötige er eine stabile Wohnsituation, um mit den Herausforderungen, die ihm das Leben stelle, besser umgehen zu können. Eine eigene Wohnung stelle für ihn eine wichtige Quelle der Stabilität dar. In der Vergangenheit habe er sich stets bemüht, sowohl mit seinen Nachbarn als auch mit der Verwaltung kommunikationsbereit und offen umzugehen, auch wenn dies für ihn oft eine grosse Herausforderung dargestellt habe. Er habe die Verwaltung mehrfach bezüglich seiner Situation kontaktiert und darauf hingewiesen, dass er in der Lage sei, die Wohnung spätestens bis am 1. September 2025 abzugeben. Er habe gehofft, dass die Verwaltung ihm dabei entgegenkomme und ihm einen gültigen Mietvertrag zur Verfügung stelle, um die Miete weiterhin unkompliziert überweisen zu können. Trotz der Schwierigkeiten habe er bis heute stets seine Miete bezahlt, auch wenn das Sozialamt aufgrund des angeblich abgelaufenen Mietvertrags die Zahlungen eingestellt habe. Daher zahle er die Miete derzeit aus

seinen Ersparnissen. Er wolle betonen, dass er keine offenen Mietschulden habe und gut versichert sei, um mögliche Schäden in der Wohnung abzudecken. Da er mit der Verwaltung keine Lösung mehr sehe und der Austausch in dieser Angelegenheit nicht zu einem positiven Ergebnis geführt habe, sehe er sich gezwungen, sich an das Obergericht zu wenden. Er habe der Verwaltung auch mehrfach mitgeteilt, dass er nur noch bis zum 1. September 2025 in der Wohnung wohnen werde. Es würde ihm sehr helfen, bis zu diesem Datum in der Wohnung bleiben zu können, er ersuche um Unterstützung. Auch stehe er jederzeit telefonisch oder via E-Mail zur Verfügung, um weitere Informationen zu seiner Situation zu geben oder den Prozess zu unterstützen (act. 2).

3.3. Abgesehen von der Aussage, wonach er gut versichert sei, um mögliche Schäden an der Wohnung abzudecken, bringt der Beschwerdeführer sämtliche Ausführungen zur Sache erstmals im Beschwerdeverfahren vor (vgl. act. 6/7). Da seine Vorbringen zufolge des Novenverbotes somit praktisch alle unbeachtlich sind, ist der Beschwerde bereits aus diesem Grund kein Erfolg beschieden. Zudem ist auch nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder das Recht unrichtig angewendet hätte. Selbst wenn die Ausführungen des Beschwerdeführers beachtet werden könnten, würde dies nichts daran ändern, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien seit April 2025 endgültig beendet ist und keine weitere Erstreckung mehr möglich ist. Dass gemäss der Vorinstanz auch keine Schonfrist mehr zu gewähren ist, liegt im vorinstanzlichen Ermessen, in welches die Kammer nicht ohne Not eingreift. Ohnehin wäre eine solche Frist kurz zu bemessen gewesen, wie die Vorinstanz korrekt ausführte (vgl. BGer 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1). Eine Schonfrist von weiteren drei Monaten, nachdem der Beschwerdeführer nun schon zwei Monate mit der Rückgabe der Mietsache in Verzug ist, käme einer wie gesagt gerade nicht zulässigen Erstreckung gleich. Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen.

3.4. Anzumerken bleibt, dass eine Ergänzung der Beschwerde, wie der Beschwerdeführer dies anbietet, weder telefonisch noch per (normaler) E-Mail, sondern nur schriftlich im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO möglich gewesen wäre. Der Beschwerdeführer hätte ausserdem unaufgefordert tätig werden müssen, die

Kammer nimmt in aller Regel nicht von sich aus Rücksprache mit den Parteien. Zudem hätten allfällige weitere Eingaben innert Beschwerdefrist – also bis zum 22. Mai 2025 (vgl. act. 6/9 sowie Art. 321 Abs. 1 i.V.m. 2 ZPO), dem Tag, an welchem die Beschwerde selbst bei der Kammer einging (vgl. act. 2) – eingereicht werden müssen. Weitere Beschwerdeergänzungen sind damit nun nicht mehr zulässig.

#### 4. Unentgeltliche Rechtspflege, Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens, welche in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG gestützt auf den Streitwert von Fr. 6'600.– (vgl. act. 3 E. IV.2) auf Fr. 150.– festzusetzen sind, dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Parteienentschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht aufgrund seines Unterliegens und der Beschwerdegegnerin nicht mangels relevanter Umtriebe im vorliegenden Verfahren, die zu entschädigen wären.

4.3. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege des Beschwerdeführers (act. 2) ist abzuweisen, da seine Position im Beschwerdeverfahren als aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 6'600.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: