

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF250019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzoberrichterin  
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## **Beschluss und Urteil vom 22. Juli 2025**

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X.\_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 2. Mai 2025 (ER250010)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Mit unbefristetem Mietvertrag vom 1. Juli 1996 vermietete der Grossvater des Beschwerdegegners dem Beschwerdeführer eine 2-Zimmer-Dachwohnung mit separatem Bad an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in D. \_\_\_\_\_ (act. 6/3/1; vgl. auch act. 6/1 Rz. 8).

1.2. Nach Übernahme der Liegenschaft von seiner Mutter entschied sich der Beschwerdegegner dafür, das Gebäude abzurechen und einen Neubau zu realisieren (vgl. act. 6/1 Rz. 7 und 10; act. 6/3/3). Im Hinblick darauf kündigte er am 15. Juni 2023 das Mietverhältnis mit dem Beschwerdeführer per 30. September 2023 (act. 6/3/4). Der Beschwerdeführer focht diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Meilen an. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. November 2023 schlossen die Parteien einen Vergleich. Darin stellten sie fest, dass die am 15. Juni 2023 ausgesprochene Kündigung gültig sei. Weiter vereinbarten sie eine Erstreckung des Mietverhältnisses letztmals bis zum 31. März 2025. Eine weitere Erstreckung schlossen sie aus. Der Beschwerdeführer verpflichtete sich, das Mietobjekt bis spätestens am 31. März 2025 zu verlassen. Mit Beschluss vom 15. November 2023 schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren daraufhin als durch Vergleich erledigt ab (act. 6/3/2 S. 2).

1.3. Am 30. September 2024 und am 27. März 2025 bat der Beschwerdeführer den Beschwerdegegner um eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende September 2025. Als Gegenleistung bot er an, die direkte Vollstreckung der Ausweisung auf Ende September 2025 zu garantieren und monatlich Fr. 200.– bzw. Fr. 400.– mehr Mietzins zu bezahlen (act. 6/3/6+8). Der Beschwerdegegner lehnte beide Angebote ab (act. 6/3/7+9).

1.4. Am 1. April 2025 ersuchte der Beschwerdegegner das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) um Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem Mietobjekt sowie um Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (act. 6/1). Der Beschwerdeführer ersuchte die

Vorinstanz in seiner Stellungnahme darum, ihm den Aufenthalt in der Wohnung bis Ende September 2025 zu gestatten und ihm die Gerichtskosten zu erlassen. Er machte geltend, es sei ihm klar, dass er sich seit dem 1. April 2025 ohne Rechtsgrund in der Wohnung des Beschwerdegegners aufhalte. Alle anderen Mieter ausser ihm dürften jedoch bis Ende September 2025 in ihren Wohnungen bleiben. Er könne diese Ungleichbehandlung nicht nachvollziehen; er habe während 29 Jahren die Miete pünktlich bezahlt und keine Streitigkeiten mit den vielen Mitbewohnern gehabt. Als Bezüger von Ergänzungsleistungen könne er maximal Fr. 1'500.– für Wohnkosten budgetieren, wodurch er bei der Wohnungssuche stark eingeschränkt sei. Er hoffe, zusammen mit der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ dennoch eine Lösung zu finden (act. 6/9).

1.5. Mit Urteil vom 2. Mai 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Sie verpflichtete den Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das Mietobjekt bis spätestens 20. Mai 2025, 12:00 Uhr, zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben. Gleichzeitig wies sie das Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon an, die Ausweisung nach Ablauf der Auszugsfrist und Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege wies die Vorinstanz ab. Sie auferlegte dem Beschwerdeführer die Gerichtskosten von Fr. 780.– und verpflichtete ihn, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 750.– zu bezahlen. Das Urteil wurde dem Beschwerdeführer im Dispositiv am 8. Mai 2025 (act. 6/10A; act. 6/10/B2) und in schriftlich begründeter Ausfertigung (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/12) am 20. Mai 2025 zugestellt (act. 6/13/1).

1.6. Gegen das Urteil vom 2. Mai 2025 erhob der Beschwerdeführer am 27. Mai 2025 fristgerecht Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Er beantragt wiederum, es sei ihm der Aufenthalt in der Wohnung bis Ende September 2025 zu gestatten und es seien ihm die Gerichtskosten zu erlassen (act. 2).

1.7. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten bei (act. 6/1-13). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320).
3. Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid, ob der Beschwerdegegner einen Anspruch auf Herausgabe des Mietobjektes habe oder ob sich der Beschwerdeführer für den Aufenthalt im Mietobjekt auf einen gültigen Rechtstitel stützen könne. Sie erwog, der Mietvertrag ende durch Ablauf der vereinbarten Dauer oder durch Kündigung (Art. 266 ff. OR). Ein gekündigter Mietvertrag könne mittels Vereinbarung erstreckt werden und gelte nach Ablauf der Erstreckungsdauer als beendet (Art. 272b OR). Die Erstreckungsvereinbarung könne vorsehen, dass nur eine einmalige Erstreckung gewährt werde und der Mieter auf eine zweite Erstreckung verzichte. Die Parteien hätten das Mietverhältnis im Vergleich vom 15. November 2023 letztmals bis zum 31. März 2025 erstreckt und eine weitere Erstreckung ausgeschlossen. Der Beschwerdeführer halte sich deshalb seit dem 1. April 2025 ohne gültigen Rechtstitel in der Wohnung auf, was er auch gar nicht bestreite. Die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen seien gegeben und das Ausweisungsgesuch gutzuheissen. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege erweise sich unter diesen Umständen als aussichtslos. Es sei ebenfalls abzuweisen (act. 5 S. 5-7).
4. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde unter Hinweis auf einen Artikel des Tagesanzeigers geltend, in der Schweiz gebe es kaum freie Wohnungen und er bekomme das deutlich zu spüren. Dass ein Vermieter einem seit 29 Jahren pünktlich bezahlenden Mieter in einer solchen Situation ohne triftigen Grund nicht entgegenkomme, könne er nicht verstehen. Obwohl er dem Beschwerdegegner vorgeschlagen habe, Fr. 400.– mehr Mietzins pro Monat zu bezahlen und die direkte Zwangsvollstreckung auf Ende September 2025 vertraglich festzulegen, habe dieser das Angebot ohne Grundangabe abgelehnt. Er empfinde das als Schikane, da alle anderen Mieter derselben Liegenschaft einen Mietvertrag bis Ende September 2025 hätten (act. 2).
5. Dem Beschwerdeführer ist beizupflichten, dass es auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nicht einfach ist, günstige Wohnungen zu finden. Tatsache ist aber

auch, dass die Parteien in einem Vergleich vom 15. November 2023 vereinbarten, das Mietverhältnis *letztmals* bis zum 31. März 2025 zu erstrecken und eine weitere Erstreckung ausschlossen. Der Beschwerdeführer hat deshalb keinen Rechtsanspruch auf eine weitere Erstreckung (Art. 272b Abs. 2 OR). Ohnehin hätte er ein allfälliges Erstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einreichen müssen (Art. 273 Abs. 3 OR). Nach Ablauf der Erstreckung und im Ausweisungsverfahren kann kein Erstreckungsbegehren (mehr) gestellt werden. Im Ausweisungsverfahren hat das Gericht bloss die Möglichkeit, einer Partei in Nachachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit vorerst eine Frist zum freiwilligen Auszug anzusetzen und die zwangsweise Räumung aufzuschieben. Eine solche Gnaden- oder Schonfrist darf jedoch nur kurz sein und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A\_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A\_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). Die Vorinstanz gewährte dem Beschwerdeführer eine Schonfrist bis 20. Mai 2025. Er hatte damit nach Zustellung des Urteilsdispositivs (vgl. E. 1.5) zwölf Tage Zeit, um das Mietobjekt freiwillig zu verlassen. Eine längere Schonfrist, insbesondere eine solche bis Ende September 2025, liefe auf eine unzulässige Erstreckung des Mietverhältnisses hinaus. Dem dahingehenden Antrag des Beschwerdeführers kann demnach nicht entsprochen werden. Das angefochtene Urteil ist nicht zu beanstanden. Das gilt auch hinsichtlich der Abweisung des Gesuchs des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, war das Erstreckungsbegehren des Beschwerdeführers im Ausweisungsverfahren von vornherein aussichtslos. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

6. Ausgangsgemäss hätte der Beschwerdeführer grundsätzlich die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandes halber ist jedoch auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Damit ist das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos abzuschreiben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Beschwerdeführer nicht, da er keine solche bean-

trägt hat und zudem unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm im Beschwerdeverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (vgl. E. 1.7).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren wird abgeschrieben.
2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Urteil.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'968.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Schmidt

versandt am: