

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss und Urteil vom 4. Juli 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____ und / oder Rechtsanwalt Dr. iur.
X2. _____,

betreffend **Ausweisung (Kosten)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 23. Mai 2025 (ER250036)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Vertrag vom 10. Oktober 2023 verlängerten die Beschwerdegegnerin als Vermieterin und der Beschwerdeführer als Mieter das zwischen ihnen bestehende befristete Mietverhältnis betreffend eine 3-Zimmer-Wohnung am C. _____-weg ..., D. _____, bis 31. März 2025. Im Vertrag hielten die Parteien fest, eine Erstreckung des Mietverhältnisses über den 31. März 2025 hinaus werde ausgeschlossen, da die Liegenschaft abgebrochen werde (act. 7/3/1).

1.2. Mit Schreiben vom 1. Juli 2024 machte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer darauf aufmerksam, dass die Baubewilligung für das Neubauprojekt erteilt worden sei und alle Mietverhältnisse Ende März 2025 definitiv endeten. Es werde sicher keine Verlängerung mehr geben. Er müsse seine Wohnung bis spätestens 31. März 2025 verlassen (act. 7/3/4).

1.3. Nachdem der Beschwerdeführer das Mietobjekt bis am 31. März 2025 nicht geräumt und übergeben hatte, forderte ihn die Beschwerdegegnerin schriftlich mit Schreiben vom 8. April 2025 auf, das Mietobjekt spätestens bis am 14. April 2025 zu verlassen. Andernfalls sehe sie sich gezwungen, ihn gerichtlich aus dem Mietobjekt ausweisen zu lassen (act. 7/3/5a+b).

2.

2.1. Am 23. April 2025 ersuchte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur um Ausweisung des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau E. _____ (zusammen nachfolgend zitiert als: Gesuchsgegner) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 7/1).

2.2. Die Vorinstanz setzte den Gesuchsgegnern eine Frist von 10 Tagen zur Stellungnahme an (act. 7/4). Beide liessen sich nicht vernehmen.

2.3. Mit Urteil vom 23. Mai 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Sie verpflichtete die Gesuchsgegner, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Die Entscheidgebühr

setzte die Vorinstanz auf Fr. 450.– fest und auferlegte sie den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit. Weiter verpflichtete sie die Gesuchsgegner unter solidarischer Haftbarkeit, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 550.– zu bezahlen (act. 5 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/7). Zur Begründung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, das Mietverhältnis habe am 31. März 2025 geendet. Entsprechend sei das Mietobjekt zurückzugeben. Das Ausweisungsbegehren richte sich richtigerweise sowohl gegen den Mieter als auch gegen seine ebenfalls im Mietobjekt wohnende Ehefrau. Es sei deshalb gut-zuheissen (act. 6 E. III).

3.

3.1. Am 6. Juni 2025 wandte sich der Beschwerdeführer an das Obergericht des Kantons Zürich. Er teilte mit, dass er "Berufung" gegen den "Brief" einlegen wolle. Sie hätten auf den 1. Juli eine Wohnung gefunden. Laut Rücksprache mit der Wohnhilfe sei es erlaubt, noch zwei Monate im Mietobjekt zu bleiben. Die Busse von Fr. 500.– sei für sie momentan schwierig zu bezahlen. Er wolle sich danach erkundigen, ob es möglich sei, den Gerichtsentscheid "zu stornieren". Seiner Eingabe legte der Beschwerdeführer keinen Entscheid bei (act. 2).

3.2. Mit Schreiben vom 10. Juni 2025 setzte die Kammer dem Beschwerdeführer eine Frist von 5 Tagen an, um unter Beilage eines erstinstanzlichen Gerichtsentscheides mitzuteilen, ob er mit seinem Schreiben vom 6. Juni 2025 ein Rechtsmittel erheben wolle (act. 3).

3.3. Am 18. Juni 2025 beantragte der Beschwerdeführer unter Beilage des Entscheides der Vorinstanz vom 23. Mai 2025, die Entscheidgebühr von Fr. 450.–, die Parteientschädigung von Fr. 550.– sowie allfällig weitere aus diesem Verfahren entstehende Kosten seien aufzuheben bzw. auf die Gerichtskasse zu nehmen (act. 4).

3.4. In der Folge wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (act. 7/1-8). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Ur-

teil ist der Beschwerdegegnerin eine Kopie der Eingaben des Beschwerdeführers (act. 2 und act. 4) zuzustellen.

4.

4.1. Angefochten ist ein im summarischen Verfahren ergangener erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 4'500.– (= Bruttomietzins für eine Dauer von sechs Monaten; vgl. oben act. 6 E. V.2). Gegen einen solchen Entscheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Personen ohne juristische Ausbildung genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Begründen bedeutet, sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Bei Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien reicht es als Begründung aus, wenn zumindest rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll (vgl. statt Vieler OGer ZH PS240218 vom 28. Januar 2025 E. 3). Die Rechtsmittelfrist beträgt zehn Tage ab Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Als gesetzliche Frist kann die Rechtsmittelfrist nicht erstreckt werden (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist eine inhaltliche Ergänzung der Beschwerde nicht mehr zulässig. Hingegen ist ein (teilweiser) Rückzug der Beschwerde auch nach Ablauf der Rechtsmittelfrist noch möglich (REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leueberger/Seiler, ZPO Komm. 4. Aufl. 2025, Vorbem. zu den Art. 308-318 N 38 f.). Enthält eine Beschwerde keine Anträge oder keine hinreichende oder zulässige Begründung, ist auf sie nicht einzutreten (vgl. HUNGERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 30 ff. und 46).

4.2. Das angefochtene Urteil wurde dem Beschwerdeführer am 27. Mai 2025 zugestellt (act. 7/8). Die Beschwerdefrist begann somit am 28. Mai 2025 zu laufen (vgl. Art. 142 Abs. 1 ZPO) und endete am 6. Juni 2025. Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 6. Juni 2025 (act. 2) erfolgte somit innert der Beschwerde-

frist, diejenige vom 18. Juni 2025 (act. 4) hingegen erst nach deren Ablauf. Die Eingabe vom 18. Juni 2025 darf deshalb nur insoweit berücksichtigt werden, als der Beschwerdeführer damit die unklaren Ausführungen in der Eingabe vom 6. Juni 2025 klarstellt (vgl. Art. 56 und Art. 132 Abs. 1 und 2 ZPO) oder Anträge zurückzieht (vgl. vorstehende E. 4.1). So darf der Eingabe vom 18. Juni 2025 entnommen werden, dass der Beschwerdeführer mit dem "Brief", gegen den er "Berufung" erheben will, den vorinstanzlichen Entscheid vom 23. Mai 2025 meint. Ebenfalls darf berücksichtigt werden, dass der Beschwerdeführer nicht mehr den ganzen vorinstanzlichen Entscheid "stornieren" will, sondern nur noch seine Verpflichtung zur Zahlung der erstinstanzlichen Prozesskosten (Entscheidgebühr und Parteientschädigung; act. 4 S. 1). Mit Bezug auf die Dispositiv-Ziff. 1 und 2 des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerde somit infolge Rückzugs als erledigt abzuschreiben. Darüber hinaus bleibt die Eingabe vom 18. Juni 2025 jedoch unbeachtlich. Das gilt insbesondere für die darin enthaltene ergänzende Rechtsmittelbegründung.

4.3. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (sog. Noven) sind dabei ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Zulässig sind jedoch neue rechtliche Vorbringen (BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 326 N 5).

4.4. Der Beschwerdeführer äusserte sich vor Vorinstanz nicht (vgl. E. 2.2). Entsprechend sind sämtliche seiner Tatsachenbehauptungen in der Eingabe vom 6. Juni 2025 neu und unzulässig. Das betrifft die Behauptungen, (a.) er habe erst auf den 1. Juli 2025 eine neue Wohnung gefunden, (b.) ihm sei von der Wohnhilfe geraten worden, bis dahin im Mietobjekt zu bleiben, und (c.) er habe Schwierigkeiten die Gerichtskosten und die Parteientschädigung zu bezahlen. Ein rechtliches Argument bringt der Beschwerdeführer höchstens insofern vor, als er geltend macht, es sei ihm erlaubt, noch zwei Monate in der Wohnung zu bleiben. Ob dies den vorstehend beschriebenen Begründungsanforderungen (E. 4.1) bereits genügt, erscheint fraglich, kann jedoch dahingestellt bleiben.

5. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war der Mietvertrag bis am 31. März 2025 befristet. In der Vertragsverlängerung vom 10. Oktober 2023 ist ausdrücklich festgehalten, dass eine Erstreckung über den 31. März 2025 hinaus aufgrund des bevorstehenden Abbruchs der Liegenschaft ausgeschlossen sei (act. 7/3/1; vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. d ZPO). Die Beschwerdegegnerin machte den Beschwerdeführer ein halbes Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer nochmals darauf aufmerksam, dass es keine Verlängerung mehr geben werde und er das Mietobjekt spätestens am 31. März 2025 verlassen müsse (act. 3/5a). Der Beschwerdeführer hatte daher kein Recht, über den 31. März 2025 hinaus im Mietobjekt zu verbleiben. Weil der Beschwerdeführer das Mietobjekt nicht rechtzeitig verliess, war die Beschwerdegegnerin gehalten, ein Ausweisungsverfahren einzuleiten. Die Vorinstanz hiess dieses Ausweisungsbegehren zu Recht gut. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Prozesskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Es gibt zwar auch Ausnahmen von diesem Grundsatz (vgl. Art. 107 ff. ZGB). Eine solche Ausnahme liegt hier jedoch nicht vor. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten von Fr. 450.– und der Parteientschädigung von Fr. 550.–, unter solidarischer Haftbarkeit den Gesuchsgegnern auferlegte. Gegen die Höhe der Entscheidungsbüher bzw. der Parteientschädigung bringt der Beschwerdeführer nichts Konkretes vor. Die Beschwerde gegen die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Sollte dem Beschwerdeführer die Bezahlung der Gerichtskosten aufgrund eines vorübergehenden finanziellen Engpasses nicht möglich sein, kann er bei der Zentralen Inkassostelle der Gerichte (ZIST) ein Stundungs- oder Teilzahlungsgesuch einreichen. Formulare und Information zur Stellung entsprechender Gesuche sind auf der Homepage der Zürcher Zivil- und Strafgerichte erhältlich (<https://www.gerichte-zh.ch/themen/zentrale-inkassostelle-zist/>). Hinsichtlich der Parteientschädigung kann die ZIST hingegen weder eine Stundung noch eine Teilzahlung bewilligen. Diesbezüglich ist es Sache der Beschwerdegegnerin, ob sie dem Beschwerdeführer eine Stundung oder eine Ratenzahlung gewähren will.

7. Ausgangsgemäss hätte der Beschwerdeführer grundsätzlich auch die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstande halber ist jedoch auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Ebenso sind für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (vgl. E. 3.4).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des Urteils des Einzelgerichts summarisches Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur vom 23. Mai 2025 wird abgeschrieben.
2. Mitteilung und Kostenfolgen mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziffern 3 bis 5 des Urteils des Einzelgerichts summarisches Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur vom 23. Mai 2025 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 2 und 4, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangs-schein.

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 Bundesge-richt, 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. 4'500.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Die **Anfechtung einer Parteierklärung** (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit **Revision** beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:
7. Juli 2025