

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250046-O/U

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

Urteil vom 26. September 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirks-
gerichtes Affoltern vom 20. August 2025 (ER250016)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) und der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) schlossen am 31. Juli 2020 einen unbefristeten Mietvertrag über das möblierte Zimmer Nr. ... und am 29. Mai 2024 einen unbefristeten Mietvertrag über das Kellerabteil, je in der Liegenschaft C. _____-strasse ... in ... D. _____. Der jeweils im Voraus zu bezahlende Monatsmietzins beträgt Fr. 1'100.– für das möblierte Zimmer und Fr. 60.– für das Kellerabteil (act. 7/4/2-3).

Die Beschwerdegegnerin kündigte das Mietverhältnis mit Formular vom 10. Juni 2025 (act. 7/4/12) wegen Zahlungsrückstand und mehrmaliger Nachtrahestörung gemäss Abmahnung per 30. Juni 2025 (vgl. act. 7/4/6-10).

1.2 Mit Eingabe vom 29. Juli 2025 (act. 7/1) ersuchte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Affoltern (nachfolgend: Vorinstanz) um Ausweisung des Beschwerdeführers.

1.3 Nach durchgeführter Hauptverhandlung vom 19. August 2025 (Prot. Vi. S. 3 ff.) verpflichtete die Vorinstanz den Beschwerdeführer mit Verfügung und Urteil vom 20. August 2025 (act. 3 = act. 6 [Aktensexemplar] = act. 7/10), das möblierte Zimmer Nr. ... und das Kellerabteil in der Liegenschaft C. _____-strasse ... in ... D. _____ innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids von seinen persönlichen Effekten vollständig zu räumen, zu verlassen und der Beschwerdegegnerin mit allen Schlüsseln zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1). Sie wies das Stadttammannamt Affoltern a.A. an, diese Verpflichtung auf Vorlage eines mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Beschwerdegegnerin nach Ablauf der Auszugsfrist zu vollstrecken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2). Auf das Begehren der Beschwerdegegnerin betreffend Berechtigung zur Entsorgung zurückgelassener Gegenstände trat sie nicht ein (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 3) und auflegte die auf Fr. 450.– festgesetzte Entscheidgebühr dem Beschwerdeführer,

nahm diese jedoch infolge bewilligter unentgeltlicher Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 4). Zudem verpflichtete sie den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 570.– zu bezahlen (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 5).

Gleichzeitig bewilligte sie dem Beschwerdeführer die unentgeltliche Rechtspflege und wies ihn auf die Nachzahlungspflicht nach Art. 123 ZPO hin (vgl. act. 6 Verfügungsdispositiv-Ziffer 1).

1.4 Mit Eingabe vom 8. September 2025 (Datum des Poststempels, act. 2) erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen die "Verfügung" der Vorinstanz vom 20. August 2025. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Urteils resp. (eventualiter) zumindest die Verlängerung der Auszugsfrist um zwei bis drei Wochen (vgl. a.a.O. S. 3).

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 7/1-13). In der Mitteilung des Beschwerdeeingangs wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass das Verfahren Kostenfolgen nach sich ziehen kann und er um unentgeltliche Rechtspflege ersuchen kann. Mit Eingabe vom 19. September 2025 (Datum des Poststempels) reichte der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe (act. 9) samt Beilage (act. 10) ein. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Erstinstanzliche Endentscheide – wie das vorinstanzliche Ausweisungsurteil – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie einer Ausweisung (vgl. etwa BGer 5D_126/2012 vom 26. Oktober 2012 E. 1.1) – ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Geht es im Verfahren – wie hier – einzig um den Ausweisungs- oder Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmass-

lich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Die Bruttomonatsmiete beträgt hier insgesamt Fr. 1'160.– (vgl. oben E. 1.1). Der Streitwert beläuft sich daher auf Fr. 6'960.–. Das zulässige Rechtsmittel ist somit die Beschwerde.

2.2 Ein Rechtsmittel ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen. Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich, dass das Rechtsmittel zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Rechtsmittelinstanz nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf ein Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. statt vieler BGE 137 III 617 E. 4.2.2; BGE 134 II 244 E. 2.4.2; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (sog. Novenverbot, Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3 Die Beschwerdeschrift vom 8. September 2025 ist innert der 10-tägigen Beschwerdefrist (vgl. Art. 321 Abs. 2 i.V.m. Art. 257 Abs. 1 ZPO) und damit rechtzeitig (vgl. act. 7/12 i.V.m. act. 2 S. 1) eingereicht worden. Sie enthält sinngemässe Anträge und eine Begründung (vgl. oben E. 1.4). Dem Eintreten darauf steht grundsätzlich nichts entgegen. Durch den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz (act. 6 Urteilsdispositiv-Ziffer 3) und die bewilligte unentgeltliche Rechtspflege

(act. 6 Verfügungsdispositiv-Ziffer 1) ist er jedoch nicht beschwert, weshalb insoweit auf seine Beschwerde nicht einzutreten ist.

Die Beschwerdeeingabe vom 19. September 2025 (act. 9) ist samt Beilage (act. 10) verspätet erfolgt (vgl. act. 7/10 i.V.m. act. 7/12), weil die 10-tägige Beschwerdefrist (vgl. Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO) bereits am 9. September 2025 abgelaufen ist. Sie kann somit nicht berücksichtigt werden. Soweit der Beschwerdeführer darin neue Tatsachenbehauptungen aufstellt, wären diese im Beschwerdeverfahren im Übrigen ohnehin nicht zu berücksichtigen (vgl. soeben E. 2.2).

3. Materielles

3.1 Die Vorinstanz hielt zur Begründung im Wesentlichen fest, der Beschwerdeführer habe an der Hauptverhandlung anerkannt, seit Februar 2025 keine Mietzinse mehr bezahlt zu haben (act. 6 E. 2.2). Mit der Mahnung bzw. Kündigungsandrohung vom 11. Februar 2025, welche ihm mittels Einschreiben am 15. Februar 2025 zugestellt worden sei, sei die 30-tägige Zahlungsfrist ausgelöst worden. Die Zahlungen seien aber ausgeblieben (a.a.O. E. 3.5). Die Beschwerdegegnerin habe das Mietverhältnis für das möblierte Zimmer und das Kellerabteil mit Einschreiben vom 10. Juni 2025 schriftlich und unter Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars per 30. Juni 2025 gekündigt. Die Kündigung sei dem Beschwerdeführer am 12. Juni 2025 zugestellt worden. Damit habe die Gesuchstellerin die zweiwöchige Kündigungsfrist eingehalten und habe das Mietverhältnis per 30. Juni 2025 rechtmässig beendet (a.a.O. E. 3.6). Denn für die vom Beschwerdeführer gemieteten Objekte (möbliertes Zimmer und Kellerabteil) betrage die Kündigungsfrist – entgegen seiner Ansicht (vgl. a.a.O. E. 2.2) – gemäss Art. 266e OR zwei Wochen, nicht einen Monat (a.a.O. E. 3.5).

Der Beschwerdeführer habe zwar die Kündigung vom 9. Mai 2025 angefochten. Die Kündigung vom 10. Juni 2025 sei aber unangefochten geblieben. Daran ändere nichts, dass der Beschwerdeführer unmittelbar vor der Hauptverhandlung noch ein Schreiben vom 11. August 2025 mit dem Titel Betreff "Betr. Hotel

E._____, Kündigung vom 14.7.2025 / Einsprache" eingereicht habe (vgl. act. 6 E. 3.8).

3.2.1 Der Beschwerdeführer bringt vorab vor, die Kündigung sei nicht korrekt erfolgt. Bereits bei der Kündigung, welche am 6. August 2025 vor dem Bezirksgericht Affoltern hätte verhandelt werden sollen, habe die Beschwerdegegnerin den Termin abgesagt, weil sie eingesehen habe, Fehler gemacht zu haben. Seiner Ansicht nach hätte denn auch der "einzige im HR eingetragene Aktionär (Hr. F._____) " auf "jedem Formular" unterschreiben müssen (vgl. act. 2 S. 2; siehe bereits act. 7/8 S. 1 unten).

Auf dem Formular der Kündigung vom 10. Juni 2025 (act. 7/4/12) haben G._____ und H._____ unterzeichnet. Gemäss Handelsregisterauszug sind sie kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt (vgl. act. 5). Insoweit ist die Kündigung, auf welche die Beschwerdegegnerin ihr Ausweisungsgesuch gestützt hat, somit von vornherein nicht zu beanstanden.

3.2.2 Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Kündigung sei ohne Rücksicht auf seinen äusserst schlechten Gesundheitszustand (Herzrhythmusstörung) erfolgt. Da er im Spital Triemli gewesen sei, habe er auf den Abholschein nicht reagieren können. Der Brief sei ohne Umschlag auf sein Bett gelegt worden; von der Kündigung habe er von seiner Ex-Freundin erfahren, welche den Brief in seinem Zimmer gelesen habe (act. 2 S. 1).

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, er habe auf die Kündigung nicht reagieren können, weil er im Spital Triemli gewesen sei, ist in dieser Form neu: Vor Vorinstanz hatte er einzig vorgebracht, ihm sei "trotz schwerem gesundheitlichem Problem (Herzschrittmacher eingesetzt)" gekündigt worden (vgl. act. 7/8 und Prot. Vi. S. 4 ff.). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren können neue Tatsachenbehauptungen wie gesehen nicht berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2.2). Abgesehen davon ist die gesetzliche Verwirkungsfrist zur Anfechtung der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) bereits unbenutzt abgelaufen, nachdem die Kündigung vom 10. Juni 2025 – gemäss unbestritten gebliebener Feststellung der Vorinstanz – nicht angefochten wurde (vgl. act. 6 E. 3.8). Diese materiellrechtliche Verwir-

kungsfrist ist grundsätzlich auch nicht wiederherstellbar (vgl. TANNER, Wiederherstellung von Fristen und Terminen gemäss Art. 148 f. ZPO, in: ZZZ 58/2022, S. 147 ff. E. II./C.), weil der Gesetzgeber diese Möglichkeit (im Obligationenrecht) nicht vorgesehen hat.

3.2.3 Ausserdem beanstandet der Beschwerdeführer, im Mietvertrag stehe bei der Rubrik Kündigung bei unbestimmter Dauer nur "____monatlich", weshalb die Kündigungsfrist ein Monat sei und nicht 14 Tage. Deshalb sei die Frist von 10 Tagen zur Räumung ungültig (vgl. act. 2 S. 2). Er wolle alles selber zügeln, sei dazu aber erst in zwei bis drei Wochen dazu im Stande (a.a.O. S. 3).

Der Beschwerdeführer übersieht, dass es sich bei der von der Vorinstanz angesetzten, 10-tägigen Frist (act. 6 Dispositiv-Ziffer 1) um eine *Auszugsfrist* handelt; diese hat mit der *Kündigungsfrist* nichts zu tun. Die Auszugsfrist ist eine sog. Schonfrist, die vom Gesetz zwar nicht vorgesehen ist, aber in Ausnahmefällen einzuräumen ist, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub der Ausweisung verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Mieter innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann diese zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung hinauslaufen (vgl. BGE 119 Ia 28 E. 3; 117 Ia 336 E. 2b; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 6 je m.w.H.), zumal eine Erstreckung bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters – wie hier (vgl. oben E. 1.1) – ohnehin von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Vor Vorinstanz hatte der Beschwerdeführer angegeben, zwei Wohnungen in Aussicht zu haben, in welche er eventuell umziehen könne (Prot. Vi. S. 4). Da er die Mietzinse unbestrittenermassen bereits seit Februar 2025 nicht mehr bezahlt hat (vgl. act. 6 E. 2.1 und 2.2), musste er seit geraumer Zeit mit einer Kündigung rechnen. Dass die Vorinstanz bei dieser Ausgangslage eine 10-tägige Auszugsfrist angesetzt hat, ist daher nicht zu beanstanden. Abgesehen davon wird diese um die behördlichen Bearbeitungszeiten faktisch noch einmal verlängert. Für allfällige Unterstützung bei der Suche nach einer Notunterkunft kann der Beschwerdeführer allenfalls den Sozialdienst des Bezirks Affoltern (044 762 45 45) oder die Sozialhilfe der Stadt Affoltern (044 762 56 54) anfragen.

In Bezug auf die Kündigungsfrist ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass diese bei der Miete von möblierten Zimmern und von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen laut Gesetz zwei Wochen beträgt (vgl. act. 6 E. 3.4 mit Verweis auf Art. 266e OR). Der Gesetzgeber ist der Auffassung, dass ein Mieter eines einzelnen möblierten Raumes regelmässig eine Einzelperson ist, die in einem solchen Raum grundsätzlich nicht für allzu lange Zeit bleiben will und beim Umzug bei Weitem nicht den gleichen Unannehmlichkeiten ausgesetzt ist, wie ein Mieter, der auch noch seine Möbel mitzunehmen hat (vgl. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2020, Art. 266e Rz. 10 m.w.H.). Die Behauptung, die Parteien hätten eine Kündigungsfrist von einem Monat vereinbart, hat der Beschwerdeführer erstmals in seiner Beschwerdeschrift vorgebracht (vgl. Prot. Vi. S. 4 und act. 8); sie ist somit neu und deshalb unzulässig (vgl. oben E. 2.2). Im Übrigen haben die Parteien das Feld "Kündigung bei unbestimmter Dauer: ___- monatlich im Voraus auf:" im Mietvertrag (act. 7/4/2) *nicht* ausgefüllt, womit der Schluss naheliegt, dass die Parteien nichts von der gesetzlichen Regelung Abweichendes vereinbaren wollten. Es gilt somit die gesetzliche Minimalfrist von zwei Wochen. Der Beschwerdeführer ist zwar der Ansicht, es gehöre nicht zum Allgemeinwissen, dass die Kündigungsfrist 14 Tage sei (act. 9 S. 2). Aus einer allfälligen Rechtsunkenntnis kann der Beschwerdeführer allerdings grundsätzlich nichts zu seinen Gunsten ableiten.

3.3 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit bleibt es beim angefochtenen Entscheid der Vorinstanz vom 20. August 2025.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Der Beschwerdeführer unterliegt mit seiner Beschwerde und wird kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege hat er trotz entsprechenden Hinweises in der Eingangsanzeige (act. 8) nicht gestellt (vgl. act. 2 und act. 9). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'960.– (vgl. oben E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 300.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Affoltern, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beläuft sich auf Fr. 6'960.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
29. September 2025