

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Gautschi

Beschluss und Urteil vom 16. Februar 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 23. Januar 2026 (ER250226)**

Erwägungen:

1.

1.1. Am 15. Dezember 2025 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin; act. 7/1). Mit Verfügung vom 18. Dezember 2025 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist zur Stellungnahme (act. 7/4). Diese liess sich nicht vernehmen. In der Folge hiess die Vorinstanz mit Urteil vom 23. Januar 2026 das Ausweisungsbegehren gut und wies das Stadtammannamt Zürich 11 an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde der Beschwerdeführerin auferlegt und der Antrag der Beschwerdegegnerin auf eine Parteientschädigung abgewiesen (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/6).

1.2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 5. Februar 2026 (Datum Poststempel) fristgerecht Beschwerde und stellte ein Gesuch um aufschiebende Wirkung (act. 2 und act. 7/7a). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-8). Mit Eingaben vom 12. Februar 2026 (Datum Poststempel) reichte die Beschwerdeführerin Gesuche um unentgeltliche Rechtspflege sowie um aufschiebende Wirkung der Beschwerde hinsichtlich der Bezahlung der vorinstanzlichen Entscheidgebühr ein (act. 8 und 9). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide mit zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren von weniger als Fr. 10'000.– sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Für die Berechnung des Streitwertes ist im Ausweisungsbegehren der Mietwert – der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht – massgebend. Diesbezüglich ist von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1 f.). Der monatliche

Bruttogesamtmietwert beträgt Fr. 1'169.– (act. 6 E. 4), weshalb für das vorliegende Rechtsmittelverfahren von einem Streitwert von Fr. 7'014.– auszugehen ist. Damit ist der vorinstanzliche Entscheid mit Beschwerde anfechtbar.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Parteien hätten am 20. Dezember 2018 einen Mietvertrag für einen Gewerberaum im 2. OG und einen Einstellplatz im 1. UG an der C.____-strasse ... in ... Zürich geschlossen (act. 7/3/3). Die Beschwerdegegnerin habe die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 8. Juli 2025 für die ausstehende Mietzinszahlung für den Monat Juli 2025 gemahnt und ihr eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt. Dieses Schreiben weise darauf hin, dass bei unbenütztem Ablauf der dreissigtägigen Frist das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde (act. 7/3/5). Diese Kündigungsandrohung habe die Beschwerdeführerin bei der Post nicht abgeholt, weshalb es in Anwendung der relativen Empfangstheorie am 16. Juli 2025 als zugestellt gelte (act. 7/3/6). Die angesetzte Zahlungsfrist von dreissig Tagen endete damit am 15. August 2025. Die Beschwerdegegnerin habe die Beschwerdeführerin bereits zuvor unter Ansetzung der dreissigtägigen Frist i.S.v. Art. 257d OR für die ausstehenden Mietzinszahlungen der Monate November 2024 bis Juni 2025

gemahnt (act. 7/8-12). Die Mahnungen seien jeweils mit dem Hinweis erfolgt, dass vorhergehende Fristansetzungen für Mietzinse, welche nicht oder teilweise beglichen worden seien, weiterhin gelten würden. Am 18. Juli 2025 habe die Beschwerdeführerin eine Zahlung in der Höhe einer Monatsmiete getätigt. Da die Beschwerdegegnerin zu jenem Zeitpunkt jedoch zwei abgemahnte Mietzinse für die Monate Juni und Juli 2025 offen gehabt habe, sei die eingegangene Zahlung an den Mietzins für den Monat Juni 2025 angerechnet worden. Entsprechend sei der Mietzins für den Monat Juli 2025 ausstehend geblieben.

Nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist habe die Beschwerdegegnerin am 27. August 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2025 das Mietverhältnis gekündigt (act. 3/15). Diese ausserordentliche Kündigung sei der Beschwerdeführerin am 28. August 2025 zur Abholung gemeldet worden (act. 7/3/16). In Anwendung der absoluten Empfangstheorie gelte die Kündigung am darauffolgenden Tag, d.h. am 29. August 2025, als zugestellt (act. 6 E. 2.1, E. 2.2.3 und E. 2.2.4). Mit der Zahlungsaufforderung vom 8. Juli 2025 und der Kündigung vom 27. August 2025 habe die Beschwerdegegnerin die Formen und Fristen von Art. 257d und 266i OR eingehalten und das Mietverhältnis sei gültig per 30. September 2025 aufgelöst worden. Die Beschwerdeführerin befinde sich daher aktuell ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 6 E. 2.2.4). Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsantrag stattzugeben sei (act. 6 E. 2.3). Zudem sei auch dem Vollstreckungsantrag der Beschwerdegegnerin zu entsprechen (act. 6 E. 3.).

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt in der Beschwerdeschrift vor, der von der Ausweisung betroffene Raum bilde die Grundlage ihrer beruflichen Existenz. Aufgrund ihres gesundheitlichen Zustandes (80 %-ige Arbeitsunfähigkeit) sei sie derzeit nicht in der Lage, kurzfristig geeignete Ersatzräumlichkeiten zu finden. Der Verlust der Praxis hätte unmittelbare und schwerwiegende Auswirkungen auf ihre wirtschaftliche Existenz und damit auch auf ihre Wohnsituation. Die sofortige Ausweisung würde für sie eine unverhältnismässige und nicht wiedergutzumachende Härte darstellen. Als Beilage reichte sie ein Arztzeugnis ein, wonach sie vom 2. bis 16. Februar 2026 aufgrund einer Krankheit 100 % arbeitsunfähig sei

(act. 4/1). Da sich die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz nicht geäußert hatte (vgl. E. 1.1), sind sämtliche ihrer Tatsachenbehauptungen neu und damit verspätet bzw. unzulässig (vgl. E. 2.2).

3.3. Zu bemerken ist dennoch, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin hauptsächlich den vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheid betreffen (act. 6 Dispositivziffer 2). Mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Gutheissung der Ausweisung und insbesondere der Frage der form- und fristgerechten Kündigung nach 257d OR setzt sie sich nicht auseinander. Entsprechend käme sie den für Laien herabgesetzten Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht nach. Auf die Beschwerde wäre auch deshalb in diesem Punkt nicht einzutreten.

Hinsichtlich des Vollstreckungsentscheides beantragt die Beschwerdeführerin sinngemäss eine Verlängerung der Räumungsfrist (act. 2). Das die Zwangsvollstreckung anordnende Gericht (Art. 236 Abs. 3 ZPO bzw. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass die Räumung erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen; das Gericht kann aber auch davon absehen (BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 m.H.a. BK ZPO-KELLERHALS, 2012, Art. 343 N 59). Die Verhinderung unvermittelter Obdachlosigkeit oder ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte für eine freiwillige Räumung durch den Mieter können eine kurze Schonfrist für den Vollzug rechtfertigen (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 ff.]). Bei der Vollstreckung eines Entscheides muss das Gericht den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Auf jeden Fall kann der Aufschub aber nur relativ kurz sein und er darf faktisch nicht einer erneuten Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (OGer ZH LF230002 vom 5. Mai 2023, E. 3.5. ff.; OGer ZH LF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4). Vorliegend handelt es sich nicht um eine Wohnung, sondern um einen Gewerberaum, in welchem die Beschwerdeführerin ihre berufliche Tätigkeit ausübt. Entsprechend kann es mit der Räumung des Gewerberaumes nicht zu einer unvermittelten Obdachlosigkeit kommen, welche eine solche kurze Schonfrist ausnahmsweise rechtfertigen würde. Ausserdem befindet sich die Beschwerdeführerin seit dem 1. Oktober 2025 – und damit seit mehr als vier Monaten – ohne

Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Gewährung einer Frist für den Auszug würde daher einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Der Antrag ist folglich abzuweisen.

3.4. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Da sogleich der Endentscheid ergeht, erübrigen sich Ausführungen zu den Gesuchen um aufschiebende Wirkung. Das Gesuch ist entsprechend als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

5.

5.1. Ausgangsgemäss wäre die Beschwerdeführerin grundsätzlich für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandehalber ist jedoch auf die Erhebung einer Entscheidungsgebühr zu verzichten. Soweit die Beschwerdeführerin die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes beantragt, ist zu bemerken, dass ein solcher grundsätzlich nicht vom Gericht gestellt wird, sondern durch die gesuchstellende Partei vorzuschlagen ist. Da die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel ohne anwaltliche Vertretung erhoben hat, sind keine allfällig zu entschädigenden Aufwände eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes aufgelaufen. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege im Beschwerdeverfahren ist damit sowohl hinsichtlich der Befreiung von den Gerichtskosten wie auch der Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes gegenstandslos geworden und abzuschreiben.

5.2. Schliesslich sind für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Die Gesuche um aufschiebende Wirkung werden abgeschrieben.
2. Die Gesuche um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das zweitinstanzliche Verfahren werden als gegenstandslos abgeschrieben.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Kosten erhoben.
3. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel von act. 2, act. 4/1-2, act. 8 und act. 9, sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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. 7'014.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Jauch

versandt am: