

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250106-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Beschluss vom 26. November 2025

in Sachen

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

Gesuchsgegner, **Beschwerdeführer** und Berufungskläger

verteidigt durch Rechtsanwältin MLaw X. \_\_\_\_\_

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **SICAV**,

Gesuchstellerin, **Beschwerdegegnerin** und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 24. Oktober 2025 (ER250075) und Beschwerde gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur vom 8. September 2025 (MO250321)**

### Erwägungen:

1.1 Mit Urteil vom 24. Oktober 2025 (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/8) verpflichtete das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend: Ausweisungsgericht) den Gesuchsgegner, Beschwerdeführer und Berufungskläger (nachfolgend: Mieter) den Büroraum, 4. OG, in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-strasse ..., D. \_\_\_\_\_, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchsgegnerin, Beschwerdegegnerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Vermieterin) zurückzugeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1). Das Ausweisungsgericht wies das Stadttammannamt Winterthur-Stadt an, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Vermieterin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen sei, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2). Weiter setzte die Vorinstanz die Entscheidegebühr auf Fr. 1'000.– fest, auferlegte die Kosten des Verfahrens dem Mieter, und verpflichtete diesen, der Vermieterin eine Parteientschädigung von Fr. 1'380.– (inkl. 8.1 % MwSt) zu bezahlen (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffern 3-5).

1.2 Mit Eingabe vom 14. November 2025 (act. 2) stellt der Mieter folgende Anträge und reicht Beilagen ein (act. 5/3-14):

1. Es sei das Urteil des Einzelgerichts summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 24. Oktober 2025, Geschäfts-Nr. ER250075-K, aufzuheben und es sei das Verfahren MO250321-K vor der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur weiterzuführen bzw. sei die Sistierung (Beschluss vom 8. September 2025) aufzuheben;
2. Es sei auf das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten vom 3. September 2025 nicht einzutreten;  
Eventualiter sei das Verfahren zu Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MwSt) zu lasten des Gesuchsgegners.

1.3 Die Akten des vorinstanzlichen Ausweisungsverfahrens (ER250075) wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 8/1-10). Auf den Beizug der Akten des Schlichtungsverfahrens (MO250321) kann aus nachfolgend darzulegenden Gründen (vgl. sogleich E. 2) verzichtet werden. Auch auf das Einholen einer Beschwerde- und einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 und Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1 Die Sistierung eines Verfahrens ist mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Eine solche ist innert zehn Tagen bei der Beschwerdeinstanz einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO).

2.2 Der angefochtene Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 8. September 2025 wurde dem Mieter am 11. September 2025 zugestellt (vgl. act. 9 und 10). Die Frist zur Anfechtung dieses Beschlusses lief somit am Montag, 22. September 2025 ab (vgl. Art. 142 Abs. 3 ZPO). Die Beschwerde des Mieters vom 14. November 2025 erfolgte damit zu spät, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.

3.1 Der angefochtene Ausweisungsentscheid des Ausweisungsgerichts ist ein erstinstanzlicher Endentscheid, der grundsätzlich mit Berufung anfechtbar ist (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Dies ist mit Blick auf den monatlichen Bruttomietzins von zuletzt Fr. 2'218.75 (vgl. act. 8/4/1) der Fall und die Berufung ist daher zulässig (vgl. BGE 144 III 346 ff.).

3.2 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). Kommt eine rechtsuchende Partei diesen Anforderungen nicht nach, ist auf ihr Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. BGer 5A\_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.). Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die

Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat deren Zulässigkeit darzutun (BGE 144 III 349 E. 4.2.1; 143 III 42 E. 4.1).

3.3 Die Vorinstanz hielt zur Begründung zusammengefasst fest, der Sachverhalt sei im Wesentlichen unbestritten und die Rechtslage klar (vgl. act. 7 E. 3.2, 3.3, 4.4, 5.4, 6, 7 und 8). Zudem führte sie aus, weshalb die Einwendungen des Mieters an diesem Ergebnis nichts änderten (vgl. act. 7 E. 4.3 und 5.3).

3.4 Der anwaltlich vertretene Mieter bringt in seiner Berufung soweit ersichtlich einzig neue Tatsachenbehauptungen vor und reicht neue Beweismittel ein. Er führt unter Verweis auf die neu eingereichten Beilagen aus, dass er die Mietzinse mehrfach angeboten habe, diese ihm aber wieder zurückerstattet worden seien, sowie dass er seit Jahren versucht habe, mit der Vermieterin in Kontakt zu treten, und scheint damit seine vorinstanzlichen Ausführungen (vgl. act. 8/7) nachsubstantiiieren und nachdokumentieren zu wollen (vgl. act. 2 Ziff. 7 bis 9 mit Verweis auf act. 5/6-8; act. 2 Ziff. 20 f. mit Verweis auf act. 5/4-8). Inwiefern er diese Tatsachenbehauptungen und Beweismittel nicht bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen resp. einreichen können und inwiefern diese im Berufungsverfahren zulässig sein sollen, legt er nicht dar und ist auch nicht ersichtlich (vgl. oben E. 3.2). Er führt insbesondere auch nicht aus, inwiefern der Sachverhalt vor Vorinstanz (entgegen der Vorinstanz) einzig bezüglich des Zustandekommens des Mietvertrages unbestritten gewesen sein soll (act. 2 Ziff. 20). Damit kommt er den Begründungsanforderungen an eine Berufungsschrift nicht nach.

3.5 Nach dem Gesagten ist auch auf die Berufung nicht einzutreten.

4. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rechtsmittelverfahrens dem Mieter aufzuerlegen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Mieter nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Berufungskläger und Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Rechtsmittelschrift samt Beweismittelverzeichnis (act. 2), sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 liegt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: