

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss und Urteil vom 24. März 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

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

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 18. Dezember 2025 (ER250211)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mietete mit Vertrag vom 12./17. Juni 2017 ab 15. Juli 2017 zunächst zusammen mit C._____ und ab Dezember 2019 alleine von D._____ eine 2.5-Zimmerwohnung im EG rechts inklusive Keller- und Estrichabteil in der Liegenschaft an der E._____ -strasse ... in ... Zürich (act. 9/3/1-2). Am tt. April 2025 verstarb D._____, wobei B._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, nachfolgend Berufungsbeklagter) für den unverteilter Nachlass als Willensvollstrecker amtet (act. 9/3/IV).

1.2. Am 21. November 2025 gelangte der Berufungsbeklagte an das Einzelgericht, Audienz, des Bezirksgerichtes Zürich und ersuchte um Ausweisung des Berufungsklägers aus der 2.5-Zimmerwohnung, EG rechts, inklusive Keller- und Estrichabteil, in der Liegenschaft E._____ -strasse ... in ... Zürich unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 9/1). Mit "Entscheid" (recte: Urteil; vgl. § 135 GOG) vom 18. Dezember 2025 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut, verpflichtete den Berufungskläger, das genannte Mietobjekt sofort ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Berufungsbeklagten zurückzugeben, und wies das Stadttammannamt Zürich ... an, die Ausweisung auf Verlangen des Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 9/15 = act. 8).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 31. Dezember 2025 und Nachtrag vom 2. Januar 2026 (je Datum Poststempel) Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich, mit den Anträgen auf Aufhebung des angefochtenen Entscheides und Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch, eventualiter Rückweisung an die Vorinstanz, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Berufungsbeklagten (act. 2 und act. 5-7).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 9/1-16). Mit Verfügung vom 4. Februar 2026 wurde dem Berufungskläger Frist zur Leistung eines Kos-

tenvorschusses für das Berufungsverfahren angesetzt (act. 10). Innert dieser Frist stellte der Berufungskläger ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 12). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 31. Dezember 2025 inklusive Nachtrag vom 2. Januar 2026 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 2, act. 5-7 und act. 9/16b). Der Berufungskläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 8 S. 3). Vor diesem Hintergrund stellte die Vorinstanz fest, dass der Berufungskläger am 21. Oktober 2025 die Wohnungstüre der Mieterin F._____ im 1. Obergeschoss der Mietliegenschaft eingeschlagen habe. Die Fotodokumentation zeige das grosse Ausmass des Schadens an der Wohnungstür. Betreffend den Zustand seiner eigenen Wohnung spreche die anlässlich der polizeilichen Festnahme und da-

mit rechtmässig erstellte Fotodokumentation für sich. Die Wohnung habe sich unbestreitbar in einem desolaten Zustand der Vermüllung befunden. Sie sei nicht nur ungereinigt und unhygienisch gewesen, sondern habe zahlreiche Schäden aufgewiesen. Die Behauptung des Berufungsklägers, die Wohnung habe sich in laufenden Aufräumungs-, Reinigungs- und Entsorgungsarbeiten befunden, sei durch die Fotodokumentation widerlegt. Der vertragswidrige sehr schädigende Zustand der Wohnung sei nicht auf die akute psychische Episode des Berufungsklägers zurückzuführen. Die Bilder würden ein dauerhaft bestehendes schweres Ausmass an Verwahrlosung und Zerstörung zeigen. Eine derartige Verschmutzung führe notorisch regelmässig zu Folgeschäden, von Ungezieferbefall bis hin zu Schäden der Bausubstanz. Für die Vermieter- bzw. Eigentümerschaft sei es unzumutbar, die massive Beschädigung am Mietobjekt hinzunehmen und einen derartigen Zustand dulden zu müssen, weshalb sie dem Berufungskläger ohne vorgängige Mahnung fristlos habe kündigen dürfen (act. 8 S. 8 f.).

Weiter sei dem Berufungskläger das Kündigungsschreiben tatsächlich zur Kenntnis gelangt, weshalb kein Fall einer Zustellfiktion vorliege. Nachdem die Kündigungsanfechtung des Berufungsklägers am 12. November 2025 bei der Schlichtungsbehörde eingegangen sei, könne der Berufungskläger auch nicht bestreiten, dass er das an die Wohnungstüre geklebte Kündigungsschreiben vorher zur Kenntnis genommen habe. Die fristlose Kündigung habe sogleich ihre Wirkung entfaltet und das Mietverhältnis sei aufgelöst worden. Daher befinde sich der Berufungskläger ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Sodann würden sich die weiteren Vorbringen des Berufungsklägers (bezüglich Kamin- und Feuerverbot, nachträgliche Weisungen, Hausrecht, fehlende Schlüssel, verhinderte Wiederherstellung, überrissener Kostenvoranschlag, Zugangsbehinderung) als für die Entscheidung irrelevant erweisen (act. 8 S. 9).

3.2. Der Berufungskläger bringt dagegen im Wesentlichen vor, die Rechtslage und der Sachverhalt seien nicht klar im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen. Dazu führt er im Wesentlichen aus, er habe sich am 21. Oktober 2025 in einem Panikzustand befunden, welcher unmittelbar zu einer medizinischen Abklärung und anschliessend zum stationären Aufenthalt in der Psychiatrischen Univer-

sitätsklinik geführt habe und damit zeitlich und sachlich abgeschlossen sei. Eine fristlose Kündigung im Zusammenhang mit einem medizinischen Notfall sei unzulässig. Die Voraussetzungen der objektiven und subjektiven Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses seien nicht erfüllt. Es sei stabilisiert entlassen worden und eine fortdauernde Gefährdung sei weder von der Klinik noch von der KESB festgestellt worden. Während des Klinikaufenthaltes vom 21. Oktober bis 3. November 2025 sei er zudem objektiv daran gehindert gewesen, Postsendungen entgegenzunehmen. Nach der Entlassung sei das Kündigungsschreiben an die Wohnungstüre gehängt worden, obwohl bekannt gewesen sei, dass er während des Klinikaufenthaltes keine Kenntnis davon haben könne. Zeitpunkt und Wirksamkeit des Zugangs der Kündigung seien damit zweifelhaft. Parallel dazu sei ihm der Wohnungsschlüssel entzogen und er daran gehindert worden, Zustände zu überprüfen und allfällige Mängel zu beheben. Zudem habe die Verwaltung gegen seinen ausdrücklich erklärten Willen am Tag des Vorfalls seine Wohnung betreten. Ferner habe die Verwaltung ohne seine Einwilligung seine Sozialarbeiterin und die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde informiert. Die überwiegende Mehrzahl der belastenden E-Mails der anderen Mieter seien erst nach dem stationären Klinikaufenthalt entstanden. Zuvor habe mehr als acht Jahre ein vollständig beanstandungsfreies Mietverhältnis bestanden. Zudem würden Fotos nur einen Zustand dokumentieren und seien deshalb für einen klaren Fall ungeeignet. Zwar habe eine polizeiliche Präsenz vor Ort bestanden, er habe sich aber kooperativ verhalten. Es würden kein Polizeirapport, eine Einsatzmeldung oder ein behördliches Protokoll existieren. Aus der blossen Anwesenheit der Polizei könnten keine belastenden Schlüsse abgeleitet werden (act. 2 S. 2 ff. und act. 7 S. 1 ff.).

4.

4.1. Der Berufungsbeklagte kündigte das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 auf dem amtlichen Formular fristlos (act. 9/3/8). Nach Art. 257f Abs. 4 OR kann der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen fristlos kündigen, wenn der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zufügt. Darunter fallen schwere Vertragsverletzungen im Sinne des Vor-

liegens eines wichtigen Grundes. Ein solcher ist gegeben, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Verhaltens des Mieters objektiv als unzumutbar erscheint (BSK OR I-WEBER, 8. A. 2026, Art. 257f N 6). Psychische Probleme eines Mieters schützen nicht vor einer Kündigung (BGer 4A_2/2017 vom 4. September 2017; BGer 4A_263/2011 vom 20. September 2011). Die Unzumutbarkeit kann aber entfallen, wenn eine psychische Störung die Ursache für das vertragswidrige Verhalten bildet und sich der Gesundheitszustand des Mieters gebessert hat. Ist die krankheitsbedingte Verhaltensweise jedoch erheblich und eine Besserung nicht zu erwarten, so erweist sich eine Kündigung dennoch als gültig (BGer 4C.273/2005 vom 22. November 2005; BSK OR I-WEBER, 8. A. 2026, Art. 257f N 6 f.). Bei den Fragen der Schwere der Pflichtverletzung und der Unzumutbarkeit der Fortdauer des Mietverhältnisses dürfte es für eine rasche Ausweisung nach den Vorschriften des Rechtsschutzes in klaren Fällen regelmässig am notwendigen "klaren Fall" fehlen (vgl. SVIT Kommentar-REUDT, 5. A. 2025, Art. 257f N 66). Im Umkehrschluss folgt daraus, dass es für eine Ausweisung im Verfahren des Rechtsschutz in klaren Fällen aber genügt, wenn die geforderte Eindeutigkeit vorliegt. Daran ändert nichts, dass der Ermessensbegriff des schweren Schadens implizit eine Würdigung verlangt.

4.2. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz festgestellt, dass der Berufungskläger am 21. Oktober 2025 die Wohnungstüre einer anderen Mieterin im 1. Obergeschoss der Mietliegenschaft mit einer Axt, einem Beil oder einem ähnlichen Hilfsmittel aufgebrochen hat. Sodann hat sich der Berufungskläger mit einem Brecheisen an einer weiteren Wohnungstür im Erdgeschoss zu schaffen gemacht, wobei er vom betreffenden Mieter gestellt und in der Folge von der Polizei in Gewahrsam genommen wurde. Diese beiden Vorfälle und die Beschädigungen wurden vom Berufungskläger nicht bestritten und werden überdies durch die Akten gestützt (vgl. act. 9/3/6-12 und act. 9/14/2). Es bestehen damit keine Zweifel an der Sachverhaltsdarstellung des Berufungsbeklagten. Der Berufungsbeklagte erbringt den sofortigen Beweis. Das Verhalten des Berufungsklägers ist als schwere Pflichtverletzung zu qualifizieren. Ferner stellte die Vorinstanz auf Grund der vorgelegten Urkunden im selben Zeitpunkt massive Schäden an der Wohnung des Berufungsklägers fest, was der Berufungskläger ebenfalls nicht bestritt. Auch ge-

stützt auf diesen Zustand der Wohnung schloss die Vorinstanz zutreffend auf eine weitere schwere Pflichtverletzung des Berufungsklägers.

4.3. Anhand des vorgelegten Austrittsberichts der Psychiatrischen Universitätsklinik vom 3. November 2025 ist sodann erstellt, dass die oben beschriebenen Gegebenheiten vom 21. Oktober 2025 – wie auch vom Berufungskläger selber behauptet (vgl. act. 9/13) – auf eine psychische Störung zurückzuführen sind (act. 9/14/2). Entgegen der im vorliegenden Verfahren vertretenen Ansicht des Berufungsklägers, handelte es sich aber nicht bloss um einen einmaligen Ausnahmezustand. Es wurde beim Berufungskläger eine paranoide Schizophrenie diagnostiziert, welche nach Ansicht der Klinik auch nach dem stationären Aufenthalt einer weiterführenden Behandlung bedarf (act. 9/14/2). Somit ist von einer krankheitsbedingten Verhaltensweise auszugehen, welche anhand der festgestellten Auswirkungen als erheblich und grundsätzlich unzumutbar einzustufen ist. Der Berufungskläger macht zwar geltend, sein Zustand habe sich gebessert, und er sei stabil. Eine Besserung ist gemäss Angaben der Klinik indes nur bei einer ambulanten Weiterbetreuung unter Einnahme neuroleptischer Medikamente und bei Abstinenz von psychotropen Substanzen, insbesondere Cannabis, zu erwarten (vgl. act. 9/14/2). Der Berufungskläger setzte sich damit nicht auseinander und brachte weder bei der Vorinstanz noch im Berufungsverfahren im Rahmen des geltenden Novenrechts konkret vor, er habe Bemühungen unternommen und der Zustand habe sich entsprechend der Einschätzung der Klinik nachhaltig gebessert, so dass eine Weiterführung des Mietverhältnisses nach dem vorstehend Gesagten nicht mehr unzumutbar wäre. Auch wenn davon auszugehen ist, dass das streitgegenständliche Verhalten auf seine Krankheit zurückzuführen ist, liegt der Gesundheitszustand des Berufungsklägers, der sich dermassen nachteilig auf die Mietsachen und die Hausbewohner auswirkt, nicht im Risikobereich des Vermieters. Urteilsunfähigkeit schliesst die Anwendung von Art. 257f Abs. 4 OR nicht aus. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Berufungsklägers eine medizinische Ursache zugrunde liegt, kann vom Vermieter und von der Nachbarschaft nicht erwartet werden, dass sie eine derartige Beeinträchtigung ihres Sicherheitsgefühls bzw. der mehrfachen Beschädigung des Mietobjektes hinzunehmen haben. Die Vorinstanz hat demnach auf Grund der Schwere der Pflichtverletzung

und Eindeutigkeit der Unzumutbarkeit die Sach- und Rechtslage zutreffend als klar im Sinne von Art. 257 ZPO und die Kündigung unter diesem Aspekt als gültig erachtet.

4.4. Ferner zielen auch die Ausführungen des Berufungsklägers zur Wirksamkeit der Kündigung ins Leere. Bei der Kündigung handelt es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Nach der im Privatrecht geltenden Empfangstheorie gilt eine Kündigung als zugestellt (vollzogen und wirksam), wenn sie übergeben, in den Briefkasten geworfen oder ins Postfach gelegt wird (BGE 137 III 208, E. 3.1.2; BGE 140 III 244, E. 3.2, in: MRA 2/14 67 ff.). Der Berufungskläger bringt selbst vor und bestreitet nicht, dass die Kündigung vom 22. Oktober 2025 am 3. November 2025 an seine Wohnungstüre geklebt wurde und er sie auf diese Weise erhalten hat. Somit ist die vorinstanzliche Feststellung, die Kündigung sei wirksam erfolgt, nicht zu beanstanden.

4.5. Schliesslich hat die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass im vorliegenden Verfahren die weiteren Vorbringen des Berufungsklägers nicht relevant sind, weshalb auch hier nicht weiter auf die entsprechenden Ausführungen des Berufungsklägers in der Berufungsschrift (betreffend Wohnungsschlüssel, Zugangsbehinderung/Hausrecht, Mängelbehebung, Zutritt Wohnung, Meldung an Sozialarbeiterin/KESB, Beanstandungen im Nachgang der Kündigung) einzugehen ist.

4.6. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

5.1. Damit bleibt das Gesuch des Berufungsklägers um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren zu beurteilen. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. a und b ZPO). Als bedürftig gilt, wer die Gerichts- und Parteikosten nur bezahlen kann, indem er die Mittel heranzieht, die er eigentlich zur Deckung seines Grundbedarfs braucht, wobei verlangt wird, dass die gesuchstellende Person sämtliche eigenen Hilfsmittel zur Finanzierung des Prozesses ausschöpft, so etwa

Bargeld, die eigene Arbeitskraft oder einen Kredit, den sie aufgrund ihrer Vermögenslage erwarten darf (vgl. etwa BGer 4D_30/2009 vom 1. Juli 2009 E. 5.1; BGE 128 I 225 E. 2.5.1). Aussichtslos sind Begehren dann, wenn deren Gewinnaussichten ex ante betrachtet beträchtlich geringer erscheinen als die Verlustgefahren und deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese (BGE 125 II 265, E. 4.b). Massgebend ist, ob eine nicht bedürftige Partei sich aus Vernunft zu einem Prozess entschliessen würde. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung des Prozessstoffes, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGer 4A_388/2015 vom 19. April 2016 E. 4.1).

5.2. Den vom Berufungskläger eingereichten Unterlagen kann entnommen werden, dass er von den Sozialen Diensten Zürich seit dem 1. April 2024 für die Lebenshaltungskosten vollumfänglich finanziell unterstützt wird und über kein nennenswertes Vermögen verfügt (act. 13/1-7), weshalb er als mittellos zu gelten hat. Wie gezeigt erweisen sich die Rechtsmittelanträge des Berufungsklägers aber als von vornherein aussichtslos, weshalb das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren abzuweisen ist.

6. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert in Höhe von Fr. 68'347.-- (vgl. act. 10) ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 2, § 4, § 8 und § 12 GebV OG auf Fr. 900.-- festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist dem Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 18. Dezember 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 900.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 2 und act. 5-7, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 beträgt Fr. 68'347.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: