

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260039-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Ersatzoberrichterin lic. iur. N. Menghini-Griessen
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Kappeler

Beschluss und Urteil vom 28. Mai 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

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

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 26. März 2026 (ER260004)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietvertrag vom 10. November 2023 (act. 6/2/1) mieteten der Gesuchsgegner 1 und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sowie C._____ von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) ein 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus inkl. Keller, Winde, Garten und Gartenschuppen an der D._____strasse ..., ... Zürich (nachfolgend Mietobjekt). Das Mietverhältnis war bis zum 28. Februar 2025 befristet (vgl. act. 6/2/1 S. 1). Mit Mietvertrag vom 6. Februar 2025 wurde das Mietverhältnis bis zum 31. Oktober 2026 verlängert (act. 6/2/2). Nachdem C._____ aus dem Mietobjekt auszogen war, wurde das Mietverhältnis per 1. Juli 2025 auf den Berufungskläger als alleiniger Mieter übertragen (act. 6/2/3-4). Der monatliche Bruttomietzins für die Wohnung beträgt aktuell Fr. 3'590.– (act. 6/2/4). Mit Schreiben vom 14. Oktober 2025 mahnte die Berufungsbeklagte den Berufungskläger für ausstehende Mietzinse für die Monate September und Oktober 2025 in der Höhe von insgesamt Fr. 7'180.–, setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an und drohte für den Säumnisfall die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses an (act. 6/2/5). Nach Ablauf der Zahlungsfrist kündigte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger das Mietverhältnis mit amtlichen Formular vom 25. November 2025 per 31. Dezember 2025 (act. 6/2/6). Diese Kündigung focht der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde Zürich an (act. 6/2/10).

1.2. Mit Eingabe vom 13. Januar 2026 (act. 6/1) stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gegen den Berufungskläger sowie den gemäss Auskunftserteilung des Personenmeldeamts Stadt Zürich ebenfalls im Mietobjekt gemeldeten E._____ (vorinstanzlich und nachfolgend Gesuchsgegner 2; vgl. act. 6/2/13). Mit Verfügung vom 22. Januar 2026 wurde u.a. dem Berufungskläger eine Frist von zehn Tagen zur Stellungnahme angesetzt (act. 6/4). Die Verfügung konnte dem Berufungskläger

am 29. Januar 2026 zugestellt werden, womit die Frist am 9. Februar 2026 ablief (act. 6/5). Mit Eingabe vom 12. Februar 2026 ersuchte der Berufungskläger um Wiederherstellung der Frist und reichte zugleich seine Stellungnahme ein (act. 6/8). Mit Entscheid vom 26. März 2026 wies die Vorinstanz das Fristwiederherstellungsgesuch des Berufungsklägers ab. Zugleich wurden er und der Gesuchsgegner 2 verpflichtet, das Mietobjekt zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss gereinigt und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Sodann wurde das Stadtmannamt Zürich ... angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr von Fr. 1'200.– wurde dem Berufungskläger und dem Gesuchsgegner 2 je zur Hälfte auferlegt. Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (act. 6/14 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 5).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 14. April 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Er beantragt im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Durchführung eines ordentlichen Verfahrens, die Anordnung einer Vergleichsverhandlung unter Einbezug der Schlichtungsbehörde bzw. die Genehmigung eines von ihm unterbreiteten Vergleichsangebots (act. 2 S. 1 f. und S. 12). In prozessualer Hinsicht ersuchte er um Anordnung der aufschiebenden Wirkung (act. 2 S. 2 und act. 2b).

1.4. Mit Verfügung vom 22. April 2026 wurde vorgemerkt, dass der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt. Zugleich wurde dem Berufungskläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'500.– angesetzt (act. 7). Mit Eingabe vom 29. April 2026 stellte der Berufungskläger ein Gesuch um Befreiung von der Pflicht zur Leistung des Kostenvorschusses und ersuchte um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 9). Mit weiterer Eingabe vom 29. April 2026 reichte der Berufungskläger ergänzende Unterlagen ein (act. 10; act. 11/1-12).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-18). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vorliegend übersteigt der Streitwert Fr. 10'000.– (vgl. nachfolgend E. 6.3). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und vollständig begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelfrist beträgt im vorliegenden Berufungsverfahren zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 248 lit. c ZPO). Die Frist steht während den Gerichtsferien nicht still (vgl. Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO; act. 5 Dispositiv-Ziff. 7). Nach Ablauf der Berufungsfrist können keine neuen Beanstandungen bzw. Ergänzungen einer ansonsten fristgerechten Berufung angebracht werden (BGE 114 III 5, E. 3).

Der vorinstanzliche Entscheid wurde dem Berufungskläger am 8. April 2026 zugestellt (vgl. act. 6/17b). Die Berufungsfrist endete somit am 20. April 2026. Mit Eingabe vom 14. April 2026 erhob der Berufungskläger fristgerecht Berufung. Die weitere Eingabe vom 29. April 2026 (act. 10) erfolgte indessen verspätet, weshalb sie mitsamt den damit eingereichten Beilagen nicht im Berufungsverfahren berücksichtigt werden kann.

2.3. An Berufungsschriften von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Die Begründung ist ausreichend, wenn darin auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb er in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LF240124 vom 30. Dezember 2024, E. 2). Demgegenüber genügt selbst eine Laieneingabe der Begründungsanforderung nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumente verweist oder diese wiederholt, ohne sich mit dem ange-

fochtenen Entscheid auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen (vgl. OGer ZH LC200008 vom 13. Oktober 2020, E. II/1.1; BGE 141 III 569, E. 2.3.3). Fehlt es an einer hinreichenden Begründung, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.4. Im angefochtenen Urteil wurden sowohl der Berufungskläger als auch der Gesuchsgegner 2 verpflichtet, das Mietobjekt zu räumen. Die Berufung wurde nunmehr nur vom Berufungskläger als vormaliger Gesuchsgegner 1 eingereicht (vgl. act. 2 S. 1). Er ist dazu nach Praxis der Kammer berechtigt, da im Ausweisungsverfahren nicht von einer notwendigen, sondern einer einfachen Streitgenossenschaft der Mieter ausgegangen wird (statt vieler OGer ZH LF230073 vom 3. Januar 2024, E. II.3.2. m.w.H.). Das Gleiche gilt für einen Hauptmieter und allfällige Untermieter (vgl. OGer ZH LF220100 vom 16. März 2023, E. III.2.1.8.). Das prozessuale Handeln wirkt indessen nur für den handelnden einfachen Streitgenossen, weshalb vorliegend nur der Berufungskläger Partei des Rechtsmittelverfahrens ist (vgl. BSK ZPO-RUGGLE, 4. A. 2024, Art. 71 N 32 u. 43). Der Gesuchsgegner 2 ist in diesem Verfahren entsprechend nicht als Berufungspartei im Rubrum aufzuführen.

3.

3.1. Der Berufungskläger stellte vor Vorinstanz ein Fristwiederherstellungsgesuch mit der Begründung, er habe die mit Verfügung vom 22. Januar 2026 angesetzte Frist zur Stellungnahme aufgrund einer durch gesundheitliche Beschwerden eingeschränkten administrativen Handlungsfähigkeit und der aufgrund des parallel hängigen Kündigungsschutzverfahrens unübersichtlichen Verfahrenslage nicht einhalten können (act. 6/8 Ziff. 1). Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, der Berufungskläger lege weder die Schwere seiner Erkrankung dar noch zeige er auf, inwiefern ihn diese konkret daran gehindert haben sollte, fristgerecht zu handeln. Es seien keine entsprechenden Belege eingereicht worden. Da auch die gel-

tend gemachte unübersichtliche Verfahrenslage kein unverschuldetes Hindernis zu begründen vermöge, sei das Gesuch abzuweisen (act. 5 E. 2.3.1.).

3.2. Der Berufungskläger vertritt in seiner Berufung die Ansicht, die Vorinstanz habe sein Gesuch um Fristwiederherstellung zu Unrecht abgewiesen. Sie habe einen zu strengen Beweismassstab angewandt: Art. 148 ZPO verlange nur Glaubhaftmachung, nicht aber eine ärztliche Beweisführung. Sodann habe die Vorinstanz die Kumulation der von ihm geltend gemachten Umstände (i.e. gesundheitliche Beeinträchtigung, verspätete Krankentaggeld-Auszahlung, informelle Sistierung des Schlichtungsverfahrens) ignoriert (act. 2 Ziff. IV.1.).

3.3. Gemäss Art. 148 ZPO kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft. Auszugehen ist von einem objektivierten Sorgfaltsmassstab. Das Gericht hat bei der Wiederherstellung von Fristen ein gewisses Ermessen. Bei grundsätzlichem Vorliegen eines Wiederherstellungsgrundes (etwa Unfall, plötzliche Krankheit oder Spitalaufenthalt, unerwarteter Todesfall naher Angehöriger) ist die Fristwiederherstellung nur gerechtfertigt, wenn die Partei dadurch effektiv davon abgehalten wurde, selber innert Frist zu handeln oder eine Drittperson mit der Vornahme der Prozesshandlung zu betrauen. Die Beweis- resp. Glaubhaftmachungslast für den behaupteten Wiederherstellungsgrund trägt die säumige Partei. Der geltend gemachte Hinderungsgrund muss kausal für das prozessuale Versäumnis gewesen sein. In zeitlicher Hinsicht ist das Wiederherstellungsgesuch innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes bei derjenigen Instanz zu stellen, vor welcher eine Handlung versäumt worden ist (vgl. dazu etwa BSK ZPO-GoZZI, a.a.O., Art. 148 N 12, 20, 38).

3.4. Nach dem Gesagten können gesundheitliche Einschränkungen wie plötzliche Krankheiten oder Unfälle im Einzelfall zwar grundsätzlich die Wiederherstellung einer verpassten Frist rechtfertigen. Auch wenn der Wiederherstellungsgrund dabei nur glaubhaft zu machen ist, reichen blossе Behauptungen aber nicht aus. Vielmehr müssen objektive Anhaltspunkte vorliegen, welche dem Gericht den Eindruck einer gewissen Wahrscheinlichkeit der in Frage kommenden Tatsachen vermitteln (vgl. BSK ZPO-GoZZI, a.a.O., Art. 148 N 38). Führt die Partei eine

Krankheit als Wiederherstellungsgrund auf, obliegt es dieser, die Art der Erkrankung sowie deren Einfluss auf ihre Möglichkeiten, rechtzeitig zu handeln, darzulegen (vgl. BGer vom 5A_280/2020 vom 8. Juli 2020, E. 3.4.). Der Berufungskläger unterliess es indessen, seine behaupteten gesundheitlichen Einschränkungen näher darzulegen, sich etwa zu deren Art und Dauer zu äussern und aufzuzeigen, inwiefern ihn diese tatsächlich am rechtzeitigen Handeln gehindert hätten. Damit ist ein Wiederherstellungsgrund nicht glaubhaft gemacht. Gleich verhält es sich mit seinen weiteren vorgebrachten Säumnisgründen: So ist nicht nachvollziehbar, welchen Einfluss eine angeblich verspätete Auszahlung seines Krankentaggeldes auf seine Möglichkeit, die Frist zu wahren, gehabt haben sollte. Ebenso wenig liegen aufgrund des parallelen, informell sistierten Schlichtungsverfahrens Umstände vor, welche die Verfahrenslage so unübersichtlich machen würden, dass davon ausgegangen werden könnte, der Berufungskläger habe sich in einem entschuldigen Irrtum befunden. Er zeigt denn auch gar nicht auf, inwiefern es aufgrund der zwei hängigen Verfahren zu einem Missverständnis seinerseits gekommen sein könnte. Jedenfalls ist in den vom Berufungskläger vorgebrachten Gründen weder je für sich, noch in der Summe ein Fristwiederherstellungsgrund ersichtlich. Folglich kam die Vorinstanz in zutreffender Weise zum Schluss, dass dem Gesuch des Beschwerdeführers um Wiederherstellung der Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch nicht entsprochen werden kann. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.

4.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO gut. Sie erwog, der ursprünglich am 10. November 2023 zwischen der Berufungsbeklagten, dem Berufungskläger und C._____ geschlossene und am 6. Februar 2025 verlängerte Mietvertrag sei mit Mietvertrag vom 20. Juni 2025 auf den Berufungskläger übertragen worden. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2025 habe die Berufungsbeklagte den Berufungskläger für ausstehende Mietzinszahlungen für die Monate September und Oktober 2025 gemahnt und ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt, mit der Androhung, dass bei deren un-

benutztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Nachdem innert Frist lediglich der Mietzins für den Monat September 2025, nicht aber auch für den Monat Oktober 2025 beglichen worden sei, habe die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger am 25. November 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Dezember 2025 gekündigt (act. 5 E. 3.1.1.). Die Berufungsbeklagte habe damit die Formen und Fristen von Art. 257d und 266I OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Dezember 2025 aufgelöst. Der Berufungskläger befinde sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 5 E. 3.2.2.). Zwischen dem ebenfalls seit 1. Juli 2025 im Mietobjekt wohnhaften Gesuchsgegner 2 und der Berufungsbeklagten bestehe sodann kein Mietverhältnis. Ob zwischen ihm und dem Berufungskläger ein Untermietvertrag bestehe, sei unbekannt. Die Untermiete setze jedoch die Existenz einer Hauptmiete voraus, womit das Untermietverhältnis ende, wenn das Hauptverhältnis ende. Somit befinde sich auch der Gesuchsgegner 2 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 5 E. 3.3.3.). An diesem Ergebnis würde sich gemäss Vorinstanz auch nichts ändern, wenn die verspätet eingereichte Stellungnahme des Berufungsklägers berücksichtigt würde. Seine entsprechenden Ausführungen seien unbehelflich und würden dem Ausweisungsantrag nicht entgegenstehen (act. 5 E. 3.2.5.). Er bestätige damit, dass für den Monat Oktober 2025 weiterhin ein Zahlungsrückstand bestehe (act. 5 E. 3.2.3.). Soweit er sodann sinngemäss die Tilgung durch Verrechnung geltend mache, indem er vorbringe, es bestünden verschiedene Mängel am Mietobjekt, so hätte er Bestand, Höhe und Fälligkeit seiner Verrechnungsforderung sowie eine allfällige Verrechnungserklärung vor Ablauf der Zahlungsfrist geltend machen müssen. Er habe auch nicht vorgebracht, dass er der Berufungsbeklagten Frist zur Beseitigung der Mängel angesetzt bzw. den Mietzins nach Art. 259g OR hinterlegt habe (act. 5 E. 3.2.4.). Schliesslich sei auch dem Vollstreckungsantrag der Berufungsbeklagten zu entsprechen, wobei auf die Strafandrohung nach Art. 292 StGB zu verzichten sei (act. 5 E. 4.).

4.2. Der Berufungskläger bringt dagegen im Wesentlichen vor, es liege entgegen der Vorinstanz kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor. Der Zahlungsverzug sei unverschuldet und nicht mutwillig erfolgt, sondern darauf zurückzuführen, dass sein Krankentaggeld zu spät ausbezahlt worden sei und er keine bzw.

nur verspätet Zahlungen der Sozialen Dienste für den Mietanteil des Gesuchsgegners 2 erhalten habe (act. 2 Ziff. IV.3. und 7.). Die Berufungsbeklagte habe ihm zudem eine unangemessen kurze Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung des Ausstandes von Fr. 7'180.– angesetzt (act. 2 Ziff. IV.4.1.). Sodann habe die Vorinstanz die von ihm vorgebrachten und geltend gemachten Mängel (defekter Boiler und Heizung, Schimmelbefall) sowie die durch ihn hinterlegte Mietkaution nicht berücksichtigt (act. 2 Ziff. IV.3, 4.2. und 4.3.). In Bezug auf den Gesuchsgegner 2 sei die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, dass sich dieser ohne Rechtsgrund in der Wohnung befinde. Auch seine Ausweisung sei daher rechtsfehlerhaft. Sein Sohn, welcher zu 50% in seiner Obhut sei, sowie ein weiterer Untermieter namens F. _____ seien sodann nicht ins vorinstanzliche Verfahren einbezogen worden (act. 2 Ziff. IV.2, 3. und 5.). Es seien der geplante Abriss der Mietliegenschaft sowie "informierte Verzögerungen" von der Vorinstanz unerwähnt geblieben (act. 2 Ziff. IV.3.). Weiter habe die Vorinstanz ausser Acht gelassen, dass die Kündigung durch die Berufungsbeklagte gegen Treu und Glauben gemäss Art. 271a OR verstosse. Ebenso habe die Vorinstanz nicht beachtet, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses aufgrund eines Härtefalls angezeigt sei (act. 2 Ziff. IV.6-7). Die Zwangsvollstreckung sei schliesslich unverhältnismässig (act. 2 Ziff. IV. 8-9).

4.3. Nachdem die Vorinstanz das Fristwiederherstellungsgesuch des Berufungsklägers wie gesehen zu Recht abgewiesen hatte, war seine Stellungnahme vom 12. Februar 2026 verspätet und damit nicht zu berücksichtigen (vgl. oben E. 3.4). Dies gilt auch im Berufungsverfahren. Somit trägt der Berufungskläger seine Tatsachenbehauptungen erstmals im Berufungsverfahren vor, womit es sich folglich um Noven handelt. In Anwendung von Art. 317 Abs. 1 ZPO hätte es dem Berufungskläger oblegen darzutun, dass und inwiefern ein früheres Vorbringen nicht möglich war. Die Berufungsschrift enthält keine diesbezüglichen Ausführungen, womit der Nachweis für die Zulässigkeit der Noven nicht erbracht wurde. Folglich können die Noven von vornherein nicht berücksichtigt werden. Die Berufung erweist sich schon deshalb als unbegründet.

4.4. Selbst wenn die Vorbringen des Berufungsklägers aber zu berücksichtigen wären, so würden diese den vorinstanzlichen Entscheid nicht umzustossen vermögen:

4.4.1. Wie die Vorinstanz treffend ausführte (vgl. act. 5 E. 3.2.1.), kann der Vermieter dem Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde, wenn der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Der Berufungskläger bestreitet nicht, dass er mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand war, die Berufungsbeklagte ihn diesbezüglich mit Schreiben vom 14. Oktober 2025 abmahnte und ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzte, er aber innert Frist nicht den gesamten Ausstand beglichen hatte. Er rügt einzig, die Zahlungsfrist von 30 Tagen sei zu kurz angesetzt worden (act. 2 Ziff. IV.4.1.). Dabei verkennt er, dass eine Zahlungsfrist von 30 Tagen der gesetzlichen Anforderung entspricht und ein Vermieter nicht gehalten ist, eine längere Zahlungsfrist zu gewähren. Folglich war die Berufungsbeklagte gemäss Art. 257d Abs. 2 OR berechtigt, die ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Die Gründe für die ausgebliebenen Mietzinszahlungen spielen dabei grundsätzlich keine Rolle (vgl. etwa OGer ZH LF240061 vom 25. Juni 2024, E. 6.2.), womit die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsklägers unbeachtlich sind. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich seines Vorbringens, wonach ihm das Krankentaggeld verzögert ausbezahlt worden sei (vgl. act. 6/8 S. 2). Ebenso ist vorliegend ohne Belang, wenn der Berufungskläger sinngemäss die Ansicht vertritt, die (Sozial-)Behörden hätten den Zahlungsverzug zu verantworten, da diese den Mietanteil des Gesuchsgegners 2 nicht bzw. nur verspätet geleistet hätten. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der Berufungskläger gemäss Mietvertrag alleiniger Mieter des Mietobjekts ist (vgl. act. 6/2/4), womit er gegenüber der Berufungsbeklagten auch bei Vorliegen eines Untermietverhältnisses mit dem Gesuchsgegner 2 alleine für die Zahlung des Mietzinses verantwortlich ist (vgl. SVIT Komm-ROHRER, 5. A. 2025, Art. 262 N

8). Somit liegt es nicht an der Berufungsbeklagten (wie vom Berufungskläger gefordert, vgl. act. 2 Ziff. IV.7.), gegen die Sozialen Dienste vorzugehen. Ist er der Ansicht, er habe aufgrund einer verpflichtenden Kostenübernahme der Sozialen Dienste Ansprüche gegen diese, so hat er diese selbst geltend zu machen.

Soweit der Berufungskläger sinngemäss die Verrechnung der offenen Mietzinsforderung geltend macht, in dem er auf Mängel im Mietobjekt hinweist (vgl. act. 6/8 S. 2 und act. 2 Ziff. IV.3.), so verkennt er, dass, wie die Vorinstanz zu recht festhielt, eine mietende Partei, welche die Verrechnung erklären will, innert der dreissigtägigen Zahlungsfrist eine Verrechnungserklärung abzugeben hat. Dass der Berufungskläger eine solche abgegeben hat, ist weder belegt, noch macht er dies geltend. Damit fehlt es diesbezüglich an schlüssigen und substantiierten Einwendungen.

Wenn der Berufungskläger schliesslich einwendet, die ausserordentliche Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben (vgl. act. 2 Ziff. IV.6), so ist darauf hinzuweisen, dass die Wirksamkeit der Kündigung aufgrund eines Zahlungsverzugs keine Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interessen voraussetzt. Der Vermieter hat ein Recht darauf, den Mietzins bei Fälligkeit zu erhalten. Entsprechend sind Zahlungsverzugskündigungen in der Regel legitim (OGer ZH LF240061 vom 25. Juni 2024, E. 6.2). Eine Aufhebung wegen eines Verstosses gegen Treu und Glauben (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR) kommt nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise in Betracht, wenn beispielsweise der Zahlungsrückstand sehr geringfügig bzw. geradezu unbedeutend ist oder kurz nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistet wurde und der Mieter den Mietzins zuvor immer rechtzeitig bezahlt hatte (BGE 140 III 591, E. 1; BGE 120 II 31, E. 4; BGer 4A_718/2016 vom 21. Februar 2017, E. 2.2.2; BGer 4A_549/2013 vom 7. November 2013, E. 4; BGer 4A_366/2008 vom 26. Januar 2009, E. 5.3.1). Vorliegend war der abgemahnte Zahlungsausstand im Umfang zweier Monatsmieten über Fr. 7'180.– nicht unbedeutend (vgl. act. 6/2/5), und er ist auch heute im Umfang von Fr. 3'590.– noch nicht beglichen bzw. stieg sogar noch weiter an (vgl. act. 8/1 Rz. 8). Es liegt somit kein Fall vor, in welchem die Berufungsbeklagte die nachträgliche Zahlung des Ausstandes zu dulden gehabt hätte. Daran ändert auch nichts, sollte die Be-

rufungsbeklagte vom Berufungskläger über die Gründe der verzögerten Zahlungen informiert worden sein (vgl. act. 2 Ziff. IV.3.). Dass die Berufungsbeklagte eine Stundung gewährt hätte, wird weder behauptet noch geht eine solche aus den Akten hervor. Ebenso wenig hat die Berufungsbeklagte die Verrechnung der ausstehenden Mietzinsforderungen mit der auf dem Mieterkautionskonto hinterlegten Sicherheit in Höhe von Fr. 7'180.– zu akzeptieren. Auch wenn die ausserordentliche Kündigung für den Berufungskläger eine einschneidende Massnahme darstellt, verstösst diese damit nicht gegen Treu und Glauben. Daran vermögen auch die persönlichen Umstände des Berufungsklägers (vgl. act. 2 Ziff. IV.6) nichts zu ändern.

Die Einwände des Berufungsklägers würden daher auch materiell nicht verfangen.

4.4.2. Soweit der Berufungskläger weiter geltend macht, es stünden seinerseits existentielle Interessen auf dem Spiel und die Zwangsvollstreckung sei unverhältnismässig, so übersieht er, dass die Ausweisung kein Ermessensentscheid ist, bei welchem eine Interessenabwägung vorzunehmen wäre. Eine solche wäre etwa bei einer möglichen Erstreckung des Mietverhältnisses relevant. Nachdem die Kündigung gemäss Art. 257d OR aber wirksam ist, fällt eine Erstreckung ausser Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Dies gilt entgegen der Ansicht des Berufungsklägers (vgl. act. 2 Ziff. IV. 6.) auch dann, wenn der Zahlungsverzug nicht mutwillig erfolgte. Auch wenn der Verlust der Wohnung für den Berufungskläger zweifelsohne schwer wiegt, so vermögen seine Vorbringen persönlicher Natur nichts an der Vollstreckung der Ausweisung zu ändern.

Ebenso ist die Einräumung einer sogenannten Schonfrist im Gerichtsverfahren bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vorgesehen. Im Einzelfall kann der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BSK ZPO-DROESE, a.a.O., Art. 338 N 8). Die Dauer der Schonfrist liegt im Ermessen des Gerichts (vgl. BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013 E. 7). Die Vorinstanz hat die Ausweisung unverzüglich angeordnet und dem Berufungskläger damit keine Schonfrist eingeräumt. Dies ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Der Berufungs-

kläger befindet sich nun seit dem 1. Januar 2026 und damit bereits seit über vier Monaten ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Gewährung einer Frist für den Auszug würde daher einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen.

4.4.3. Schliesslich würden auch die weiteren Rügen des Berufungsklägers nicht verfangen. So führt insbesondere die Nichtberücksichtigung seines Sohnes G._____ und des weiteren angeblichen Untermieters F._____ im vorinstanzlichen Verfahren nicht dazu, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben wäre. Wie bereits festgehalten, bilden der Berufungskläger als Hauptmieter und die weiteren (Unter-) Mieter keine notwendige, sondern lediglich eine einfache Streitgenossenschaft (vgl. oben E. 2.4). Entsprechend war die Berufungsbeklagte nicht verpflichtet, sämtliche (Unter-)Mieter gleichzeitig einzuklagen.

4.5. Nach dem Gesagten bleibt auch für den vom Berufungskläger beantragten "runden Tisch" bzw. die Anordnung von Vergleichsgesprächen kein Raum. Die Vorinstanz ist zu Recht von einem liquiden Sachverhalt und einer klaren Rechtslage ausgegangen. Das Mietverhältnis endete damit per 31. Dezember 2025 und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Berufung ist somit auch hinsichtlich des Ausweisungsbefehls abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.

5.1. Schliesslich rügt der Berufungskläger die Auflage der erstinstanzlichen Entscheidegebühr in der Höhe von Fr. 1'200.– an ihn und den Gesuchsgegner 2 zu gleichen Teilen als willkürlich. Der Gesuchsgegner 2 habe sich nicht äussern können, F._____ und sein Sohn seien nicht berücksichtigt worden und das Verfahren sei durch die Verfahrensart erschwert gewesen (act. 2 Ziff. IV.10).

5.2. Aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrensausgang auferlegte die Vorinstanz die Entscheidegebühr in der Höhe von Fr. 1'200.– dem Berufungskläger und dem Gesuchsgegner 2 je zur Hälfte. Dies ist entgegen dem Berufungskläger nicht zu beanstanden: Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Nachdem die Berufungsbeklagte vor Vorinstanz ob-

siegte, wurden die Prozesskosten zurecht dem Berufungskläger und dem Gesuchsgegner 2 auferlegt. Sodann waren im vorinstanzlichen Verfahren nur der Berufungskläger und der Gesuchsgegner 2 beklagte Partei, womit eine Kostenaufgabe an den Sohn des Berufungsklägers oder F. _____ nicht möglich war. Der Gesuchsgegner 2 wurde gehörig am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt – nachdem diesem die Verfügung vom 22. Januar 2026 weder mittels postalischer Zustellung (vgl. act. 6/6), noch durch das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ... (vgl. act. 6/10) hatte zugestellt werden können, wurde die entsprechende Verfügung öffentlich publiziert (vgl. act. 6/12). Dies ist nicht zu beanstanden (vgl. Art. 141 ZPO). Schliesslich führt auch der Umstand, dass die Berufungsbeklagte das Ausweisungsbegehren in Form eines Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen stellte, nicht zu einer anderen Kostenverteilung. Es handelt sich dabei um ein gesetzlich vorgesehenes Institut, welches überdies keine Auswirkungen auf die Verteilung der Prozesskosten hat.

5.3. Nachdem sich der Berufungskläger nicht gegen die Höhe der erstinstanzlichen Entscheidgebühr wendet, hat es damit sein Bewenden. Die Berufung des Berufungsklägers ist auch bezüglich der erstinstanzlichen Kostenfolgen abzuweisen.

6.

6.1. Ausgangsgemäss hat der Berufungskläger die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.2. Der Berufungskläger stellt im Berufungsverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Der Berufungskläger führt zu seiner finanziellen Situation aus, er befinde sich nachweislich in einer prekären wirtschaftlichen Lage und sei auf sozialhilferechtliche Unterstützung angewiesen (act. 9 Ziff. 2). Dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege sind indessen keine Belege beigelegt. Aus seinen Berufungsbeilagen ergibt sich immerhin, dass der Berufungskläger bei den Sozialen Diensten der Stadt Zürich angemeldet ist und die

Voraussetzungen für den Bezug von Sozialhilfe erfüllt (vgl. Unterstützungsbestätigung bei Wohnungssuche in act. 4/10). Ob gestützt darauf die Mittellosigkeit glaubhaft gemacht ist, kann vorliegend aber offen bleiben. Die Berufung ist, wie sich aus dem vorstehend Gesagten ergibt, ohnehin aussichtslos. Das Gesuch des Berufungsklägers um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist damit ebenfalls abzuweisen.

6.3. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in vermögensrechtlichen Streitigkeiten ausgehend vom Streitwert festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG). Die Vorinstanz geht von einem Streitwert von Fr. 21'540.– aus, entsprechend sechs Bruttomonatsmietzinsen à Fr. 3'590.– (act. 5 E. 5). Dies entspricht der Praxis, wonach der Streitwert in einem summarischen Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO) auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen ist, wenn es nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen geht (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand (was vorliegend der Fall ist, nachdem die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen angefochten wurde und der Berufungskläger eine Verletzung von Art. 271a OR rügt; act. 2 Ziff. IV.6) und würde deren Unzulässigkeit im ordentlichen Verfahren die (dreijährige) Kündigungssperrfrist auslösen, entspricht der Streitwert gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung in Ausweisungsverfahren nicht dem Mietzins für sechs Monate, sondern mindestens dem Mietwert für drei Jahre (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; BGE 137 III 389 E. 1.1). Im Falle eines befristeten Mietvertrages entspricht der Streitwert hingegen der Miete während der vereinbarten Dauer (BGE 136 III 196 E. 1.1 m.w.H.). Der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag sieht eine Befristung bis 31. Oktober 2026 ohne vorzeitiges ordentliches Kündigungsrecht vor (act. 6/2/4). Für das vorliegende Verfahren ist damit der Mietzins vom Datum des erstinstanzlichen Entscheides (d.h. März 2026) bis Ende Oktober 2026 für die Berechnung des Streitwerts massgebend. Es ist deshalb von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 28'720.– (8 Monate à Fr. 3'590.– Bruttomonatszins) auszugehen. Die Grundgebühr beträgt somit Fr. 3'848.– (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Unter Berücksichtigung des mässigen Zeitaufwands, der geringen Schwierigkeit des Falls, der summarischen Natur des

Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG zu reduzieren. Demgemäss ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 1'000.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Berufungskläger aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.4. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch des Berufungsklägers um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 26. März 2026 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2a und 2b, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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. 28'720.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: