

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250051-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichterin Dr. M. Isler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 24. November 2025

in Sachen

A._____, verbeiständet durch Beistand **B.**_____,
Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

C.____ [Stiftung],
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen
Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 18. September 2025 (ER250023)**

Erwägungen:

I.

1. Gestützt auf einen "Pensionsvertrag" mit der Beschwerdegegnerin bewohnte der Beschwerdeführer ab dem 4. November 2024 das Einbettzimmer Nr. ... im D. _____ [Altersheim] in E. _____ [Ortschaft] (act. 6/3/2 u. 6/3/9). Mit dem dem Beschwerdeführer persönlich übergebenen Schreiben vom 27. Mai 2025 kündigte die Beschwerdeführerin den Pensionsvertrag als Folge seines Verhaltens auf den 10. Juni 2025. So habe der Beschwerdeführer wiederholt eigenmächtig andere Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Bett mobilisiert, und er habe zudem mit diesen ohne Absprache mit dem Pflegepersonal und ohne entsprechende Befugnis das Pflegezentrum verlassen, um ins Dorf zu gehen. Zudem halte sich der Beschwerdeführer trotz mehrfacher Ermahnung nicht an die Hygienebestimmungen; das offene Lagern von offenen und insbesondere verdorbenen Lebensmitteln habe zu einem Befall mit Schädlingen und zu Beschädigungen an Oberflächen des Zimmers geführt. Durch das laute und aufdringliche Verhalten des Beschwerdeführers hätten sich Mitbewohner zudem stark gestört gefühlt. Diese Handlungen stellten eine erhebliche Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit sowohl der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner als auch des Beschwerdeführers selbst dar. Das Zusammenleben im Pflegeheim werde im unzumutbarer Weise gestört (act. 6/3/11).

Der Beschwerdeführer hat sein Zimmer im D. _____ bis heute nicht geräumt (act. 7).

2. Mit Eingabe vom 15. August 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem genannten Zimmer (act. 6/1). Die Vorinstanz setzte der Beschwerdegegnerin daraufhin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 5). Der Beschwerdeführer liess sich daraufhin nicht vernehmen. Der Vorschuss wurde von der Beschwerdegegnerin geleistet (act. 6 u. 7). Mit Urteil vom 18. September 2025 hiess die Vorinstanz das

Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beschwerdeführer zur unverzüglichen Räumung des Zimmers unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall ([act. 3 =] act. 5 [= act. 6/8]). Dieser Entscheid ging dem Beschwerdeführer am 24. September 2024 zu (act. 6/9).

3.1 Mit Eingabe vom 29. September 2025 (Datum Poststempel: 1. Oktober 2025) reichte der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz sinngemäss Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid ein und erklärte, mit der Ausweisung nicht einverstanden zu sein sowie die geltend gemachten Kündigungsgründe zu bestreiten (act. 2). Diese Eingabe wurde zusammen mit den vorinstanzlichen Akten (act. 6/1–9) mit Schreiben vom 21. Oktober 2025 an das Obergericht weitergeleitet (act. 4).

3.2 Mit Verfügung vom 24. Oktober 2025 wurde der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung zuerkannt. Der Beschwerdegegnerin wurde Frist angesetzt, um zur Frage der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen und die Beschwerde zu beantworten (act. 8). Mit Eingabe vom 4. November 2025 erstattete die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeantwort (elektronisch eingereicht am 5. November 2025) (act. 12 u. 13/2). Das Verfahren ist spruchreif. Dem Beschwerdeführer ist zusammen mit diesem Entscheid ein Doppel von act. 12 zuzustellen.

3.3 Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, braucht die Bewilligung der aufschiebenden Wirkung nach Eingang der Stellungnahme nicht erneut geprüft werden.

II.

1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur 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 Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Soweit eine Beanstandung vorgetragen wird, wendet das Obergericht das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO); es ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids gebunden. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven. Es bezieht sich auf den Sachverhalt. Angriffs- und Verteidigungsmittel rechtlicher Natur sind davon nicht erfasst.

2. Der Beschwerdeführer reichte seine Beschwerde am 2. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 1. Oktober 2025) und damit noch innerhalb der Rechtsmittelfrist (vgl. act. 6/9) bei der Vorinstanz ein (act. 2). Die Beschwerdeschrift wurde von der Vorinstanz wie gezeigt (erst) mit Schreiben vom 21. Oktober 2025 an das Obergericht weitergeleitet; diese erhebliche Verzögerung begründete die Vorinstanz mit sich überschneidenden Ferienabwesenheiten (act. 4).

Eingaben, die innert Frist irrtümlich bei einem unzuständigen schweizerischen Gericht eingereicht werden, gelten als rechtzeitig eingereicht. Ist ein anderes Gericht in der Schweiz zuständig, leitet das unzuständige Gericht die Eingabe von Amtes wegen weiter (Art. 143 Abs. 1bis ZPO).

Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer wehrt sich gegen den vorinstanzlichen Ausweisungsentscheid, was im Rahmen eines Rechtsmittels zu erfolgen hat. Es ist von einer irrtümlichen Einreichung bei der für die Erhebung des Rechtsmittels nicht zuständigen Vorinstanz auszugehen. Folglich hat die Beschwerde als rechtzeitig erfolgt zu gelten.

Zuhanden der Vorinstanz bleibt festzuhalten, dass derartige Verzögerungen bei der Weiterleitung durch entsprechende Organisation von Ferienvertretungen zu vermeiden wären.

3.1 Die Beschwerdegegnerin macht im Rahmen ihrer Beschwerdeantwort geltend, die Beschwerde des Beschwerdeführers erscheine nicht hinreichend begründet. So weise die Beschwerde keine substantiierte Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid auf und enthalte weder substantiierte Rechtsverletzungs- noch Sachverhaltsrügen. Konsequenterweise sei auf die Beschwerde nicht einzutreten (act. 12 Rz. 7 f.).

3.2 Beim Beschwerdeführer handelt es sich um einen nicht anwaltlich vertretenen juristischen Laien. Wie gezeigt, sind bei ihm die Anforderungen an eine hinreichende Begründung herabgesetzt. Aus der Beschwerde des Beschwerdeführers ergibt sich klar, dass er sich gegen die Ausweisung als solche wehrt. Er macht sinngemäss eine Gehörsverletzung vor Vorinstanz geltend, da er keine Stellung zum Ausweisungsbegehren habe nehmen können; die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten und von der Vorinstanz ihrem Entscheid zugrunde gelegten Kündigungsgründe bestreitet er. Damit liegt grundsätzlich eine für einen Laien hinreichende Begründung vor. Dass der Beschwerdeführer es unterlässt, sich explizit zu einer falschen Rechtsanwendung durch die Vorinstanz zu äussern, kann ihm dabei nicht zum Nachteil gereichen, ist es doch für einen Laien in der vorliegenden Konstellation keinesfalls offensichtlich, eine solche zu erkennen (vgl. nachfolgend). Wenn der Beschwerdeführer die Gültigkeit der Kündigung in Frage stellt, ist damit auch die Frage nach der rechtlichen Gültigkeit als mitumfasst anzusehen, wobei das Gericht ohnehin wie gezeigt das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO).

4. Bereits an dieser Stelle ist sodann festzuhalten, dass auf die Ausführungen des Beschwerdeführers, welche sich gegen seinen Beistand B._____ richten (vgl. act. 2), nicht weiter einzugehen ist. Die Frage der Beistandschaft ist nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheides und entsprechend nicht Thema des Beschwerdeverfahrens.

III.

1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Es ist Aufgabe der gesuchstellenden Partei, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen – insbesondere auch das Bestehen einer klaren Rechtslage – darzulegen (siehe auch TANNER, Fachhandbuch Zivilprozessrecht, Zürich 2020, S. 733 ff. Rz. 24.25). Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der Weg der ordentlichen Klage offen. Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Umstände erbringt, so dass klare tatsächliche Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht genügt es, wenn die gesuchsgegnerische Partei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2.). Weiter muss die Rechtslage klar sein. Das trifft dann zu, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wo mit Bezug auf den Tatbestand oder die Rechtsfolge richterliches Ermessen oder Billigkeitsüberlegungen unter wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände eine wesentliche Rolle spielen (vgl. BSK ZPO-HOFMANN, 4. Aufl. 2024, Art. 257 N 11 f.; GÖKSU, DIKE-Komm ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 257 N 11; BGer 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 4. und 5.2.3.).

2. Unbestrittener Sachverhalt:

2.1 Die Beschwerdegegnerin verlangte gestützt auf den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt (vgl. E. 1.1) die Ausweisung des Beschwerdeführers.

2.2 Die Vorinstanz ging im Rahmen ihres Entscheides von einem unbestrittenen Sachverhalt aus, nachdem sich der Beschwerdeführer nicht hatte vernehmen lassen (act. 5 E. 3 f.).

2.3 Der Beschwerdeführer macht wie gezeigt (E. II./3.2) geltend, dass ihm die Verfügung vom 21. August 2025, mit welcher ihm Frist zur Stellungnahme angesetzt worden war, erst verspätet ausgehändigt worden sei. Deshalb habe er keine Stellung zum Ausweisungsbegehren nehmen können. Er bestreitet zudem die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Gründe für die Kündigung (act. 2).

2.4 Neben dem, dass der Beschwerdeführer nicht dartut, wann ihm die vorinstanzliche Verfügung ausgehändigt worden sei und weshalb er es unterlassen habe, unverzüglich nach deren Kenntnisnahme vor Vorinstanz Stellung zu nehmen bzw. weshalb ihm dies nicht mehr möglich gewesen wäre, deckt sich diese Behauptung auch nicht mit den Akten: So findet sich auf dem an den Beistand des Beschwerdeführers gesendeten Empfangsschein zur Verfügung vom 21. August 2025 das Empfangsdatum vom 28. August 2025, die Unterschrift des Beistandes und der handschriftliche Vermerk, die Verfügung inklusive Beilagen seien dem Beschwerdeführer persönlich übergeben worden, dieser habe die Unterschrift verweigert (act. 6/6). Entsprechend ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer eine Stellungnahme möglich gewesen wäre. Die Vorinstanz ging damit zu Recht von einem unbestritten gebliebenen Sachverhalt aus.

2.5 Soweit der Beschwerdeführer sich vor der Kammer in tatsächlicher Hinsicht zu den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Kündigungsgründen äussert, handelt es sich um im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigende Noven (vgl. E. II./1.).

3. Klare Rechtslage:

3.1.1 Zur klaren Rechtslage führte die Beschwerdegegnerin vor Vorinstanz aus, dass es sich beim zwischen den Parteien geschlossenen Pensionsvertrag um einen Innominatkontrakt handle, bei welchem gestützt auf Entscheide des Bundesgerichtes und die Literatur die Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen ausge-

geschlossen sei. Die Beschwerdegegnerin stützte sich dabei auf die Entscheide BGer 4A_113/2012 vom 13. November 2012 sowie auf BGE 144 III 19; aus diesen ergebe sich, dass sich die Auflösung des Pensionsvertrages nicht nach Mietrecht, sondern nach den im Vertrag vorgesehenen Bestimmungen richte. Diese Meinung werde auch in einer Dissertation aus dem Jahr 2020 vertreten (u.H.a. NUSPLIGER, Grundfragen zum Betreuungsvertrag gemäss Art. 382 ZGB, Bern 2020, Rz. 348) (act. 6/1, insb. Rz. 18 ff.).

3.1.2 Die Rechtslage bezeichnete die Vorinstanz ohne weitere Ausführungen, jedoch mit pauschalem Verweis auf die bereits von der Beschwerdegegnerin angeführten Bundesgerichtsentscheide, als klar und bewertete damit die Kündigung des als Innominatkontrakt zu qualifizierenden Pensionsvertrages mit gewöhnlichem Schreiben unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von 14 Tagen als gültig (act. 5 E. 3. *in fine* u. E. 4.).

3.2 Indem sich der Beschwerdeführer vor der Kammer gegen den vorinstanzlichen Entscheid wehrt und sinngemäss geltend macht, die Kündigung sei nicht gültig erfolgt, stellt er implizit auch die Annahme des klaren Rechtes im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO durch die Vorinstanz in Frage (vgl. hiervor E. II./3.2). Wie gezeigt, sind rechtliche Vorbringen vom Novenverbot ausgenommen (E. II./1.) und die Rechtsanwendung ist ohnehin Sache der Gerichte (Art. 57 ZPO). Es ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht von klarem Recht im Hinblick auf die Kündigung ausging. Insbesondere beschlägt dies die Frage, ob bei der Kündigung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages klarerweise *nicht* die zwingenden mietrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen, ansonsten die durch die Beschwerdegegnerin mit gewöhnlichem Schreiben, ohne Verwendung des amtlich genehmigten Formulars und mit Frist von lediglich 14 Tagen erfolgte Kündigung nichtig wäre.

3.3.1 Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz stützen sich diesbezüglich wie gezeigt auf die Entscheide BGer 4A_113/2012 sowie BGE 144 III 19 und verneinten die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Bestimmungen auf die Kündigung des Pensionsvertrages.

3.3.2 Der Auffassung, das klare Recht und insbesondere die Nichtanwendbarkeit der zwingenden mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen ergebe sich vorliegend aus den genannten Bundesgerichtsentscheiden, kann jedoch nicht gefolgt werden:

3.3.2.1 In BGer 4A_113/2012 hat sich das Bundesgericht nicht dazu geäußert, ob bzw. dass auf die Kündigung des dem Entscheid zugrunde liegenden "Pensions- und Pflegevertrags" die zwingenden mietrechtlichen Bestimmungen keine Anwendung finden. In besagtem Entscheid ging es vielmehr um die Frage, ob die Pensionspreiserhöhung gemäss Art. 269 ff. OR hätte erfolgen, d.h. auf einem vom Kanton genehmigten Formular hätte mitgeteilt sowie begründet werden müssen, und infolge Unterlassung der Formularverwendung nichtig sei (Art. 269d Abs. 1 u. 2 OR). Bei der Prüfung dieser Frage erwog das Bundesgericht, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag mietrechtliche, auftrags-, kauf- oder werkvertragliche Leistungen kombiniere. Es liege ein Innominatkontrakt *sui generis* vor. Die Frage, welche Regeln auf den im Streit liegenden Vertrag anzuwenden seien, sei jedoch noch nicht beantwortet, zumal er sich von klassischen Verträgen über die Beherbergung abhebe. Das Bundesgericht erwog weiter, zu entscheiden sei *ausschliesslich*, inwieweit die mietrechtlichen Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen Anwendung fänden. Diese Frage sei ausdrücklich im Gesetz geregelt. In Art. 253b Abs. 1 OR habe der Gesetzgeber klargestellt, dass die mietrechtlichen Schutzbestimmungen (Art. 269 ff. OR) nicht nur für eigentliche Mietverträge gelten, sondern sinngemäss für andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln, unabhängig von ihrer rechtlichen Qualifikation. Zum besonderen Problem der Rechtsanwendung auf Innominatverträge äusserte sich das Bundesgericht ausdrücklich nicht. Der Streit drehte sich um die Anwendung von Art. 253b Abs. 1 OR. In diesem Rahmen prüfte das Bundesgericht anhand (einer Auslegung) der vertraglich vereinbarten Leistungen, des Vertragszwecks und der für den Vertragsschluss wesentlichen Elemente, ob es sich beim klassisch mietvertraglichen Element der Überlassung von Wohnraum gegen Entgelt um das wesentliche Vertragselement handle. Dabei kam das Bundesgericht zum Schluss, die mietvertraglichen Elemente des konkreten Vertrages könnten nicht losgelöst von den üb-

rigen für die Gesamtpreisgestaltung wesentlichen Elemente betrachtet werden. Das Gesamtangebot an vertraglichen Leistungen enthalte wesentliche Teile, die nicht die bloße Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt betreffen würden. Die Erhöhung des Pensionspreises unterstehe nicht den mietrechtlichen Schutzbestimmungen (BGer 4A_113/2012 vom 13. November 2012 E. 2.–2.4).

3.3.2.2 Auch in BGE 144 III 19 hat sich das Bundesgericht nicht zu den auf die Kündigung eines "Heim- bzw. Heimaufnahme- oder Betreuungs- bzw. Pflegevertrags" anwendbaren Bestimmungen geäußert. In dieser Entscheidung befasste sich das Bundesgericht vielmehr mit der Frage, ob die Nutzung von Stockwerkeigentumseinheiten für den Betrieb eines Pflegeheims mit der reglementarischen Bestimmung, wonach die Stockwerkeinheiten zur Wohnnutzung bestimmt sind, vereinbar sei. Im Rahmen seiner Erwägungen setzte sich das Bundesgericht nicht vertieft mit den rechtlichen Aspekten des zwischen der Pflegeinstitution und den Bewohnern geschlossenen Vertrags auseinander. Es erwog, dass bei diesem Innominatvertrag, wenn auch durchaus mietrechtliche Elemente vorhanden seien, nicht die Überlassung der Stockwerkeinheit im Rahmen des Wohnzwecks gemäss dem konkreten Stockwerkeigentümerreglement im Vordergrund stehe, sondern die Betreuung und Pflege im Alter. Welche rechtlichen Bestimmungen indes – nicht zuletzt im Rahmen einer Kündigung – konkret zur Anwendung gelangen würden, erörterte das Bundesgericht nicht.

3.3.3 Aufgrund dieser Ausführungen ergibt sich, dass sich aus den von der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz angerufenen Bundesgerichtsentscheiden nicht klarerweise ergibt, dass auf die Kündigung eines Pensionsvertrages *nicht* die (zwingenden) Bestimmungen des Mietrechtes Anwendung finden. Nicht aufgezeigt oder ersichtlich ist, dass das Bundesgericht bereits einmal über die Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen über die Kündigung eines vergleichbaren (Pensions-)Vertrages oder über die von der Beschwerdegegnerin geführte Residenz entschieden hätte bzw. dass einschlägige Präjudizien bestünden.

3.4 Dass sich die Anwendung der zwingenden mietrechtlichen Bestimmungen auf die Kündigung nicht klar ausschliessen lässt, ergibt sich auch aus Folgendem:

3.4.1 Beim vorliegenden "Pensionsvertrag" handelt es sich um einen Vertrag, der weder im Besonderen Teil des OR noch in einem Spezialgesetz spezifisch geregelt ist; es handelt sich um einen Innominatkontrakt. Bei solchen wird zwischen gemischten Verträgen und Verträgen eigener Art (sui generis) unterschieden. Gemischte Verträge sind einheitliche Verträge, in denen (schwergewichtig) Tatbestandsmerkmale verschiedener Vertragstypen kombiniert werden. Verträge eigener Art werden nicht als typengemischte Verträge verstanden, sondern stellen gänzlich neue Schöpfungen dar. Sie bestehen hauptsächlich aus Elementen, die nicht von Nominat- oder Innominattypen stammen. Vom gemischten Vertrag zu unterscheiden ist wiederum der Fall, dass ein Vertragstyp in einer derartigen Weise dominiert, dass der atypischen Leistung untergeordnete Bedeutung zukommt, so dass der Typus der Hauptleistung den ganzen Vertrag regelt (sog. "typischer Vertrag mit Beimischung"; BSK OR I-AMSTUTZ/MORIN, 7. Aufl. 2020, Einl. vor Art. 184 ff. N 8 ff.; ZK OR-HIGI, 5. Aufl. 2019, Vorbem. zum 8. Titel [Art. 253-273c], N 196 und 200; CHK-HUBER-PUTSCHERT/HUGUENIN†, 4. Aufl. 2023, Innominatverträge/Allgemeiner Teil, Rz. 16-25). Zur Bestimmung des auf Innominatverträge anwendbaren Rechts wurden in Lehre und Rechtsprechung sog. Rechtsanwendungstheorien entwickelt. In der Lehre finden sich unterschiedliche Auffassungen zu den Theorien und deren Anwendung durch das Bundesgericht. Die Praxis des Bundesgerichts zeigt, dass es sich nicht auf eine der Theorien verpflichten mag; es herrscht in dieser Frage Methodenpluralismus. Zu den gemischten Verträgen hat das Bundesgericht beispielsweise festgehalten, es sei davon abzusehen, die einzelnen Vertragsbestandteile einem unterschiedlichen rechtlichen Schicksal zu unterwerfen. Es müsse jede Rechtsfrage betreffend den gemischten Vertrag isoliert betrachtet und im Zusammenhang untersucht werden, welches der im Vertrag enthaltenen Typenrechte für die konkrete Frage dominiere. In jedem Einzelfall sei daher ausgehend von der Interessenlage der Parteien, wie sie in der von ihnen getroffenen vertraglichen Regelung zum Ausdruck gelange, zu prüfen, welche Bedeutung den einzelnen Vertragsbestandteilen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtrechtslage zukomme (BGE 118 II 157 E. 3.a; BGE 131 III 528 E. 7.1.1; BIBER, Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, mp 2014 S. 1, N 23 ff.; BSK OR I-

AMSTUTZ/MORIN, 7. Aufl. 2020, Einl. vor Art. 184 ff. N 17 ff. und 23 ff.; vgl. OGer ZH NG110007 vom 26. Januar 2012 E. 2.9.3. m.w.H.; CHK-HUBER-PUTSCHERT/HUGUENIN†, 4. Aufl. 2023, Innominatverträge/Allgemeiner Teil, N 26 ff. und 30).

3.4.2 Da es sich beim Pensionsvertrag gerade nicht um einen einheitlichen Vertragstypus handelt, sind nach dem Gesagten weder pauschale bzw. klare Aussagen zur Art des Innominatkontraktes, noch zur Anwendbarkeit oder Nichtanwendbarkeit der mietrechtlichen Bestimmungen möglich. Dies folgt aus der grossen Vielfalt an Verträgen, die durch Kombination geschaffen werden und innerhalb derer die einzelnen Vertragstypen stärker oder schwächer ausgeprägt in Erscheinung treten können. Die Frage, welchen Rechtsregeln ein Vertrag untersteht, ist nach dem Gesagten anhand des konkreten Vertrages im Einzelfall und unter Berücksichtigung von dessen Besonderheiten zu entscheiden (vgl. BGE 131 III 528 E. 7.1.1 und BGE 118 II 157 E. 2.c S. 160).

3.4.3 Dass pauschale Aussagen zur Frage, ob auf die Auflösung eines Pensionsvertrages die (zwingenden, und damit der Parteiautonomie entzogenen) mietrechtlichen Bestimmungen Anwendung finden, nicht möglich sind, zeigt sich im Übrigen auch anhand der in der Literatur bestehenden Uneinigkeit (*verneinend*: SVIT Kommentar-ROHRER, 5. Aufl. 2025, Vorbem. zu Art. 253-273c OR, N 47 S. 24 für Verträge betreffend Wohnen in Altersresidenzen oder ähnlichen Einrichtungen; BISANG, Fragen im Zusammenhang mit gemischten Verträgen mit mietrechtlichem Einschlag, mp 2010 S. 235, 249 f. für den Heimvertrag, welcher auch Pensions- oder Beherbergungs- und Betreuungsvertrag genannt werde; ZK OR-HIGI, 5. Aufl. 2020, Vorbem. zu Art. 266-266o N 182 und 184 in Bezug auf Formlarkündigungen bei Betreuungs-/Heimverträgen mit umfassender sozialer und psychologischer und/oder medizinischer Betreuung; BIBER, Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, mp 2014 S. 1, Rz. 82 für den Heimvertrag; *bejahend*: BIBER, Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, mp 2014 S. 1, Rz. 84 für Verträge über Alterswohnungen; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 253a/253b N 17a und 18; PÜNTNER, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 56 für den Pensions-

vertrag). Vor diesem Hintergrund hilft es der Beschwerdegegnerin daher auch nicht, wenn sie das klare Recht unter Bezugnahme auf lediglich eine Literaturstelle darzulegen versucht.

3.5 Insgesamt folgt, dass in Bezug auf die Gültigkeit der durch die Beschwerdegegnerin ausgesprochenen Kündigung keineswegs eine klare Rechtslage vorliegt. Für eine vertiefte Prüfung bzw. Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages – wie sie vorliegend zu erfolgen hätte – scheidet das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen aus; das Vorliegen klaren Rechts im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO ist folglich zu verneinen, bzw. wäre es bereits durch die Vorinstanz zu verneinen gewesen.

4. Entsprechend ist in Gutheissung der Beschwerde das vorinstanzliche Urteil vom 18. September 2025, mit welchem das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gutheissen wurde, aufzuheben und auf das Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin ist nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

IV.

1. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO). Vorliegend unterliegt die Beschwerdegegnerin vollständig, weshalb sie für das erstinstanzliche Verfahren kostenpflichtig wird (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten auf Fr. 600.– blieb im Beschwerdeverfahren unbeanstandet und ist zu bestätigen. Die Liquidation der Gerichtskosten erfolgt durch Verrechnung mit dem von der Beschwerdegegnerin vor Vorinstanz geleisteten Kostenvorschuss (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist gestützt auf §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1–3, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 GebV OG) auf Fr. 800.– festzusetzen. Als unterliegende Partei sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

3. Parteientschädigungen sind weder für das erst- noch das zweitinstanzliche Verfahren zuzusprechen. Der Beschwerdegegnerin nicht, da sie unterliegt, dem Beschwerdeführer nicht, da er keinen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 18. September 2025 (Geschäfts-Nr. ER250023-E) aufgehoben. Auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin wird nicht eingetreten.
2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 600.– wird bestätigt, der Beschwerdegegnerin auferlegt und aus dem von ihr vor Vorinstanz geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Es werden für das erstinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin auferlegt.
5. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdeführer und den Beistand unter Beilage eines Doppels von act. 12 (Beschwerdeantwort), sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.
7. 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
25. November 2025