

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250053-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin
MLaw N. Menghini-Griessen sowie Gerichtsschreiberin
MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 14. November 2025

in Sachen

1. **A.**_____,

2. ...,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B._____ **[Genossenschaft]**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

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

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 23. Oktober 2025 (ER250142)**

Erwägungen:

1.1. Die Gesuchsgegner (nachfolgend Beschwerdeführer und Gesuchsgegnerin 2) mieteten von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) mit Mietvertrag vom 8. Februar 2016 eine 3 1/2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss (Nr. 6) an der C.____-strasse 1, Zürich.

1.2. Mit Schreiben vom 12. Februar 2025 wurden der Beschwerdeführer und die Gesuchsgegnerin 2 wegen Verletzung der Residenzpflichten gemäss Art. 11 der Statuten abgemahnt. Am 8. April 2025 erfolgte der Ausschluss des Beschwerdeführers und der Gesuchsgegnerin 2 aus der B.____ (act. 4/1 Rz. 17; act. 4/3/20 u. 21). Am 11. April 2025 kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag unter Verwendung des entsprechenden amtlichen Formulars ordentlich per 31. Juli 2025 (act. 4/3/23).

1.3. Mit Eingabe vom 26. September 2025 (Datum Poststempel) stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) folgendes Rechtsbegehren (act. 4/1):

1. Der Gesuchsgegner und die Gesuchsgegnerin seien zu verurteilen, die 3 1/2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss (Nr. 6) an der C.____-strasse 1, Zürich unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten des Gesuchsgegners und der Gesuchsgegnerin - je unter solidarischer Haftung.

1.4. Mit Verfügung vom 2. Oktober 2025 gab die Vorinstanz dem Beschwerdeführer und der Gesuchsgegnerin 2 Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch (act. 4/4). Mit Eingaben vom 4. Oktober 2025 (Datum Poststempel) und 9. Oktober 2025 (Datum Poststempel) nahm der Beschwerdeführer dazu in seinem und im Namen der Gesuchsgegnerin 2 Stellung (act. 4/6 u. 8). Mit Urteil vom 23. Oktober 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 3)

1.5. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. November 2025 rechtzeitig (act. 4/10b) Beschwerde bei der Kammer (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 4/1–11). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 1'216.– ein Total von Fr. 7'296.– (act. 3 E. 5 und 6). Dem ist zu folgen, weshalb die Beschwerde das korrekte Rechtsmittel ist.

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 ZPO). 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. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, mit den Abmahnungen vom 12. Februar 2025 zuhanden des Beschwerdeführers und der Gesuchsgegnerin 2 betreffend des Verstosses gegen die Statuten sowie dem Ausschluss des Beschwerdeführers und der Gesuchsgegnerin 2 aus der Genossenschaft am 8. April 2025 habe die Beschwerdegegnerin die statutarischen Kündigungsvoraussetzungen eingehalten

(act. 4/3/19–21). Da die Kündigungsschreiben dem Beschwerdeführer und der Gesuchsgegnerin 2 am 14. April 2025 zur Abholung gemeldet worden seien (act. 4/3/23), würden die Kündigungen gemäss absoluter Empfangstheorie am 15. April 2025 als zugestellt gelten. Damit habe die Beschwerdegegnerin unter Einhaltung der Form- und Fristenfordernisse von Art. 266c sowie Art. 266l OR das Mietverhältnis gültig per 31. Juli 2025 aufgelöst. Der Beschwerdeführer und die Gesuchsgegnerin 2 würden sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden (act. 3 E. 2.2.3).

3.2. Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, er sei gar nie Genossenschafter gewesen und habe sich von der Schweiz abgemeldet. Er sei lediglich zu Besuch in der Schweiz. Die Miete würde von der Gesuchsgegnerin 2 regelmässig bezahlt. Nur die Oktobermiete habe sie zurückbehalten. Die Gesuchsgegnerin 2 sei eine betagte 87-jährige Frau mit Gehbehinderung. Ihr sei am Vortag vor Heiligabend 2023 mit der Kündigung gedroht worden. Im Eingangsbereich seien Aufforderungen zum Suizid plakatiert worden. Die Gesuchsgegnerin 2 habe sich belästigt und bedroht gefühlt. Sie habe eine dreiwöchige Auszeit in einem Kurort genommen, welche auf zwei Monate habe verlängert werden müssen. Die Reisefähigkeit der Gesuchsgegnerin 2 sei vorübergehend eingeschränkt. Ihr Sohn habe daher ihre Abmeldung beim Bevölkerungsamt der Stadt Zürich veranlasst. In der Zwischenzeit werde die Wohnung von ihrem Sohn bewohnt. Die Behauptung der Beschwerdegegnerin die Wohnung werde nicht residiert, sei eine Falschaussage. Die Kündigung sei nichtig (act. 2).

3.3. Vor Vorinstanz machte der Beschwerdeführer einzig geltend, er habe in den Akten korrekte und unkorrekte Aussagen gelesen. Er stimme allem nicht zu. Die Kündigung werde nicht akzeptiert (act. 4/6). Die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen seien nicht gegeben, da sowohl der Sachverhalt sowie die Rechtsklage nicht so seien, wie von der Gegenpartei behauptet (act. 4/8). Sämtliche Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerdeschrift sind damit im Beschwerdeverfahren neu und verspätet (vgl. hiervor E. 2.2). Folglich fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten.

ten ist. Ausserdem sind der Beschwerde keine Anträge zu entnehmen, auch deshalb wäre auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.4. Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass aufgrund der Ausführungen in der Beschwerdeschrift fraglich ist, ob der Beschwerdeführer überhaupt zur Beschwerde legitimiert wäre, da er angibt, überhaupt nie Genossenschafter gewesen zu sein, sich per 21. Februar 2024 in der Schweiz abgemeldet und seine vertraglichen Pflichten gegenüber der Verwaltung gekündigt zu haben (vgl. act. 2 S. 2). Laut Beschwerdeführer scheint sich auch die Gesuchsgegnerin 2 nicht mehr in der Wohnung zu befinden (vgl. act. 2 S. 3). Damit mangelte es auch an einem Rechtsschutzinteresse der Beschwerde. Vor diesem Hintergrund – und mangels entsprechenden Anträge – ist auch nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführer mit seiner Eingabe erreichen möchte.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 7'296.– ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 10 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 7'296.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: