

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF250061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie  
Gerichtsschreiber MLaw A. Clinard

## Beschluss und Urteil vom 14. Januar 2026

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

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

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des  
Bezirksgerichtes Zürich vom 15. Dezember 2025 (ER250173)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mietete vom Gesuchsteller und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) gestützt auf einen Mietvertrag vom 19. September 2002 eine Einzimmerwohnung an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in Zürich (vgl. act. 4 E. 3 und act. 5/2/1). Gemäss Darstellung des Beschwerdegegners habe die Verwaltung D. \_\_\_\_\_ GmbH den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief vom 13. Mai 2025 ordentlich per 30. September 2025 gekündigt. Diese Kündigung sei nicht angefochten worden. Trotz Mitteilung eines Abgabetermins habe der Beschwerdeführer das Mietobjekt bis heute nicht zurückgegeben (vgl. act. 4 E. 3.2, act. 5/1 und act. 5/6).

1.2. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2025, nachgebessert mit Eingabe vom 16. Oktober 2025, stellte der Beschwerdegegner beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (act. 5/1 und act. 5/6). Mit Urteil vom 15. Dezember 2025 hiess die Vorinstanz dieses Gesuch gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die genannte Wohnung unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben (act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar]).

1.3. Gegen dieses Urteil erhebt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 24. Dezember 2025 (Datum Poststempel: 30. Dezember 2025) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (act. 2):

- " 1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 15. Dezember 2025 sei aufzuheben.
2. Das Gesuch des Beschwerdegegners um Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) sei abzuweisen.
3. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 5/1-16). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache ist das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung als gegenstandslos abzuschreiben.

2.

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide – wie das vorinstanzliche Ausweisungsurteil – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie einer mietrechtlichen Ausweisung – ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO).

2.2. Für die Bemessung des Streitwerts im mietrechtlichen Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen ist danach zu unterscheiden, ob nur die Ausweisung als solche oder ob vorfrageweise auch die Kündigung streitig ist. Geht es lediglich um die Frage der Ausweisung, gilt als Streitwert der durch die verfahrensbedingte Verzögerung der Ausweisung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet- oder Gebrauchswert der Mietsache. Praxisgemäss wird in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1; OGer ZH PF250046 vom 26. September 2025 E. 2.1). Bestreitet der Auszuweisende hingegen auch die Gültigkeit der Kündigung, entspricht der Streitwert dem Mietzins für den Zeitraum, während dessen der Mietvertrag unter der Annahme der Ungültigkeit der Kündigung zwingend weiterbestehen würde, mithin bis zu dem Zeitpunkt, auf den eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte. In diesem Zusammenhang

ist grundsätzlich auch die dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, die bei Nichteintreten auf das Gesuch im Summaryverfahren infolge eines allfälligen ordentlichen (bzw. vereinfachten) Folgeverfahrens ausgelöst würde, in dem die Gültigkeit der Kündigung und damit die Ausweisung zu erstreiten wäre (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2; BGE 137 III 398 E. 1.1).

Vorliegend rügt der Beschwerdeführer zwar die Gültigkeit der Kündigung, jedoch ausschliesslich unter formellen Gesichtspunkten. In dieser Konstellation wäre der Beschwerdegegner selbst bei einem Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch sowie bei einem gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR massgebenden Unterliegen in einem Folgeprozess berechtigt, die aus formellen Gründen als unwirksam erachtete Kündigung ohne Einhaltung der Sperrfrist zu wiederholen. Diese Ausnahme vom zeitlichen Kündigungsschutz wird dadurch begründet, dass mit der erneuten Kündigung nicht die Absicht bekundet wird, sich am Mieter zu rächen, sondern der früher schon bestehende Kündigungswille zum Ausdruck gebracht wird (vgl. BGE 141 III 101 E. 2.8). Dies hat zur Folge, dass der Beschwerdeführer selbst bei Gutheissung seiner Einwände nicht von der dreijährigen Kündigungssperrfrist profitieren könnte. Diese Sperrfrist ist daher bei der Berechnung des Streitwerts nicht zu berücksichtigen. Vielmehr rechtfertigt es sich, auf die Praxis des sechsmonatigen Bruttomietzinses abzustellen, ohne ein allfälliges Folgeverfahren zu berücksichtigen, dessen voraussichtliche Dauer nicht zuverlässig abgeschätzt werden könnte. Ausgehend von einer Bruttomonatsmiete von Fr. 891.– beläuft sich der Streitwert – wie von der Vorinstanz zutreffend berechnet – auf Fr. 5'346.–. Das zulässige Rechtsmittel ist somit die Beschwerde.

2.3. Die Beschwerdeschrift wurde am 30. Dezember 2025 zur Post gebracht und hiermit innert der zehntägigen Beschwerdefrist (vgl. Art. 321 Abs. 2 i.V.m. Art. 257 Abs. 1 ZPO) eingereicht (vgl. act. 5/16b). Sie enthält Anträge und eine Begründung. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3.

3.1. Im vorinstanzlichen Verfahren war strittig, ob die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses dem Beschwerdeführer zugestellt worden sei, ob das Kün-

digungsschreiben vom 13. Mai 2025 die vorgeschriebene Rechtsmittelbelehrung enthalten habe, und ob die D. \_\_\_\_\_ GmbH die Kündigung im Namen des Beschwerdeführers habe aussprechen dürfen. Die Vorinstanz verwarf die entsprechenden Einwände des Beschwerdeführers als unsubstantiiert und erachtete es als erstellt, dass der Beschwerdegegner mit ordentlicher Kündigung vom 13. Mai 2025 unter Einhaltung der zu beachtenden Formen und Fristen das Mietverhältnis per 30. September 2025 aufgelöst habe. Damit sei die Rechtslage klar. Der Beschwerdeführer befinde sich ohne Rechtsgrund im streitgegenständliche Mietobjekt, weshalb dem Ausweisungsantrag des Beschwerdegegners stattzugeben sei (act. 4 E. 4).

3.2. In seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht das Vorliegen eines klaren Falles im Sinne von Art. 257 ZPO bejaht. Das angefochtene Urteil beruhe zudem auf einer unzulässigen Beweisantizipation sowie auf einer Ersetzung des Beweises durch Vermutungen (act. 2 Rz. 7). Der Beschwerdeführer stützt seine Argumentation im Wesentlichen auf die drei bereits vor Vorinstanz erhobenen Einwendungen. Auf seine Ausführungen ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

4.

4.1. Nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn zum einen der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

4.2. Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne Verzögerung und besonderen Aufwand – grundsätzlich durch Urkunden – nachgewiesen werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht, wenn die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Eine Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich. Dahingegen vermögen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitun-

gen einen an sich bewiesenen Sachverhalt nicht als illiquid erscheinen zu lassen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGer 4A\_2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1).

4.3. Eine klare Rechtslage liegt vor, 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 (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H.).

5.

5.1.

5.1.1. Der Beschwerdeführer bestreitet den Zugang der Kündigung vom 13. Mai 2025 und bemängelt, dass sich die Vorinstanz für die Annahme einer vollständigen Kündigung ausschliesslich auf eine Kopie der Vorderseite eines retournierten Couverts mit dem Vermerk "nicht abgeholt" gestützt habe, ohne dass der Inhalt des Couverts dokumentiert oder bewiesen wäre. Die Zustellung der Kündigung sei damit nicht sofort beweisbar und seine Bestreitung dürfte nicht als Schutzbehauptung qualifiziert werden (act. 2 Rz. 2 und 4).

5.1.2. Zum Nachweis der Zustellung der Kündigung reichte der Beschwerdegegner eine Kopie des Kündigungsformulars vom 13. Mai 2025 sowie eine Kopie der Vorderseite eines an den Beschwerdeführer adressierten Couverts mit der Sendungsnummer 2 ein, aus welcher hervorgeht, dass die Sendung als "nicht abgeholt" retourniert wurde (act. 5/2/9). Für die Zustellung einer Kündigung gilt die absolute Empfangstheorie, wonach eine empfangsbedürftige Willenserklärung wirksam ist, sobald sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt. Kann ein eingeschriebener Kündigungsbrief nicht effektiv zugestellt werden und wird stattdessen eine Abholungseinladung in den Briefkasten des Adressaten hinterlassen, gilt die Sendung als zugegangen, sobald es dem Adressaten möglich ist, die Sendung auf der Post abzuholen – in der Regel am Folgetag des Zustellversuchs (vgl. BGE 143 III 15 E. 4.1).

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, im Zusammenhang mit der eingeschriebenen Sendung Nr. 2 eine Abholungseinladung erhalten zu haben. Daher durfte die

Vorinstanz in Anwendung der absoluten Zugangstheorie von einer gültigen Zustellung ausgehen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist aufgrund der zeitlichen Kongruenz zwischen dem an ihn adressierten Couvert und dem Kündigungsformular und ohne gegenteilige Anhaltspunkte davon auszugehen, dass das Couvert dieses Schreiben enthielt. Dies entspricht einer natürlichen Vermutung, die im Rahmen der freien Beweiswürdigung und Überzeugungsbildung des Gerichts als Ausdruck der allgemeinen Lebenserfahrung – auch im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen – herangezogen werden darf (vgl. BSK ZPO-GUYAN, 4. Aufl. 2024, Art. 157 N 3 und 13). Dass die Vorinstanz die pauschalen Bestreitungen des Beschwerdeführers als Schutzbehauptung qualifizierte, ist nicht zu beanstanden.

## 5.2.

5.2.1. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, es liege kein widersprüchliches Verhalten vor, wenn er einerseits den Zugang der Kündigung im Original bestreite und andererseits geltend mache, dass im Falle einer Zustellung die Kündigung formungültig gewesen wäre, weil sie keine Rechtsmittelbelehrung enthalten habe. Dies entspreche einem zulässigen Eventualstandpunkt. Ferner folge aus seiner Bestreitung, die Kündigung erhalten zu haben, dass er über den konkreten Inhalt der Sendung keine sichere Kenntnis haben können. Gerade deshalb sei es ihm nicht verwehrt zu bestreiten, dass eine rechtsgültige Kündigung mit vollständiger Rechtsmittelbelehrung zugestellt worden sei. Der Mieter solle den Inhalt eines Dokuments nicht als korrekt akzeptieren müssen, obwohl er dieses Dokument gerade nicht erhalten habe (act. 2 Rz. 3).

5.2.2. Die Argumentation des Beschwerdeführers verfängt nicht. Mit der eingereichten Kopie des Kündigungsformulars vom 13. Mai 2025, welche eine Rechtsmittelbelehrung auf der Rückseite enthält, liegt ein erhebliches Beweismittel dafür vor, dass die Kündigung unter Einhaltung der Anforderungen an das amtlich genehmigte Kündigungsformular gemäss Art. 266I Abs. 2 OR erfolgt ist. Gegenteiliges zu behaupten, um diese Tatsache als illiquid erscheinen zu lassen, hätte ein substantiiertes Bestreiten vorausgesetzt, was nicht geschehen ist. Der Beschwerdeführer stellt insbesondere die vorinstanzliche Feststellung nicht in Frage, wo-

nach keine Anhaltspunkte bestünden, dass die Kündigung dem Beschwerdeführer unvollständig zugegangen wäre (vgl. act. 4 E. 4.4).

Sodann verkennt der Beschwerdeführer, dass sein Eventualstandpunkt – die Kündigung sei formungültig, sofern erkannt werden sollte, dass sie ihm zugegangen sei – nicht haltbar ist, wenn ihm die Sendung vom 13. Mai 2025 infolge der absoluten Zugangstheorie ohne tatsächliche Kenntnisnahme als zugestellt gilt. Es lag in seiner Risikosphäre, dass er die Originalkündigung nicht auf allfällige Mängel überprüfen konnte, und er hat gegen sich gelten zu lassen, dass die eingereichte formgültige Kopie des Kündigungsformulars als mit diesem Original übereinstimmend erachtet wird. Die Qualifikation der Rüge des Beschwerdeführers als reine Schutzbehauptung ist daher nicht zu beanstanden.

### 5.3.

5.3.1. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz gelange in unzulässiger Weise zum Schluss, die D.\_\_\_\_\_ GmbH sei offensichtlich berechtigt gewesen, im Namen des Beschwerdegegners die Kündigung auszusprechen. Es obliege dem Beschwerdegegner, diese Vertretungsbefugnis urkundlich und sofort beweisbar darzutun. Der Beschwerdegegner habe jedoch zu keinem Zeitpunkt eine Vollmacht, eine Mandatsanzeige oder einen Verwaltungsvertrag vorgelegt, aus dem sich die entsprechende Vertretungsberechtigung zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung ergebe. Ferner sei nicht gehörig bewiesen, dass er (der Beschwerdeführer) habe erkennen müssen, dass ein Vertretungsverhältnis bestanden habe (vgl. act. 2 Rz. 6).

5.3.2. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, kann sich der Vermieter bei der Abgabe der Kündigung vertreten lassen, sofern eine genügende Bevollmächtigung vorliegt und das Vertretungsverhältnis für den Mieter erkennbar ist (vgl. OGer LF250079 vom 10. Oktober 2025, E. 4.9). Die Erteilung einer entsprechenden Vertretungsbefugnis stellt ein formfreies Rechtsgeschäft dar (Art. 33 Abs. 2 OR), weshalb es nicht erforderlich ist, der Kündigung eine Vollmacht beizulegen. Wenn Zweifel an der Vertretungsbefugnis bestehen, ist der Mieter gehalten, sich nach Erhalt der ausgesprochenen Kündigung zu erkundigen (vgl. Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 11. Dezember 2025, ZMP 2025 Nr. 11, E. IV.1.1 m.w.H.).

5.3.3. Vorliegend ergibt sich aus den Angaben im Kündigungsformular vom 13. Mai 2025, dass die als Absenderin aufgeführte D. \_\_\_\_\_ GmbH die Kündigung des Mietvertrages im Namen des als Vermieter bezeichneten Beschwerdegegners ausgesprochen hat (act. 5/2/9). Die fehlende Beilage einer Vollmacht war nicht geeignet, Zweifel am Bestehen des Vertretungsverhältnisses zu begründen, und der Beschwerdeführer macht auch nicht geltend, er sei solchen Zweifeln in guten Treuen und zu gehöriger Zeit nachgegangen. An der vorinstanzlichen Feststellung, wonach das Vertretungsverhältnis für den Beschwerdeführer erkennbar war, ist daher nichts zu beanstanden.

Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht, dass die D. \_\_\_\_\_ GmbH ohne tatsächliche Ermächtigung des Beschwerdegegners und mithin als *falsus procurator* gehandelt hätte, ist diese Behauptung weder substantiiert dargelegt noch durch konkrete Anhaltspunkte untermauert. Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die D. \_\_\_\_\_ GmbH im Rahmen ihres Liegenschaftsverwaltungsmandats – wie im Rechtsverkehr üblich – zur Unterzeichnung der Kündigung berechtigt war. Das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners, das auf die Kündigung vom 13. Mai 2025 Bezug nimmt, stellt folglich keine nachträgliche Genehmigung der im fremden Namen erklärten Kündigung dar, sondern belegt lediglich die bereits im Kündigungszeitpunkt bestandene Vertretungsbefugnis. Auch in dieser Hinsicht liegt daher eine sofort beweisbare Sachlage vor.

5.4. Zusammengefasst dringt der Beschwerdeführer mit seinen Argumenten in der Beschwerde nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht von einem liquiden Sachverhalt und einer klaren Rechtslage ausgegangen. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Beschwerde ist abzuweisen.

6.

6.1. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Anwendung von § 4, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG und ausgehend

von einem Streitwert von Fr. 5'346.– (vgl. oben E. 2.2) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 400.– festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

6.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes 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. 5'346.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw A. Clinard

versandt am: