

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschrei-
berin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss und Urteil vom 8. Juni 2026

in Sachen

A._____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

gegen

B._____ AG,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Vorsorgliche Massnahme**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 28. Mai 2026 (ET260029)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 28. Mai 2026 (Datum Eingang) stellte der Gesuchsteller und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) das folgende Rechtsbegehren beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz):

1. Es sei der Gesuchsgegnerin vorsorglich, eventualiter superprovisorisch zu untersagen, den Gesuchsteller per 8. Juni 2026 oder vor einem gerichtlichen Entscheid aus dem Studio Nr. 1, C. _____-strasse 2, ... Zürich, zu weisen oder den weiteren Aufenthalt faktisch zu vereiteln.
2. Eventualiter sei der bisherige Zustand bis zur gerichtlichen Prüfung aufrechtzuerhalten und mindestens eine kurze richterliche Übergangsfrist anzuordnen.
3. Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, innert richterlich anzusetzender Frist sämtliche Belege zur behaupteten Vollbelegung bzw. Nichtverfügbarkeit ab 08.06.2026 einzureichen, insbesondere Belegungsnachweise, den Weitervermietungsstatus des Studios 1 sowie Angaben zu verfügbaren Alternativen in ihren Objekten.
4. Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, dem Gericht die rechtlich relevante Kommunikation mit beteiligten Behörden und Sozialstellen betreffend Studio 1 und eine allfällige Verlängerung bzw. Nichtverlängerung offenzulegen.
5. Es sei dem Gesuch superprovisorisch stattzugeben, soweit das Gericht die Dringlichkeit bejaht.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, soweit rechtlich vorgesehen.

1.2. Mit Urteil vom 28. Mai 2026 wies die Vorinstanz das Gesuch ab (act. 3)

1.3. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. Juni 2026 (Eingang: 5. Juni 2026) Beschwerde bei der Kammer mit folgenden Anträgen (act. 2 S. 1):

1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 28. Mai 2026 sei aufzuheben.
2. Es sei superprovisorisch beziehungsweise vorsorglich anzuordnen, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer bis zur gerichtlichen Klärung nicht aus dem Studio Nr. 1, C. _____-

strasse 2, ... Zürich, weisen darf und den faktischen weiteren Aufenthalt nicht vereiteln darf.

3. Eventualiter sei mindestens eine kurze richterliche Übergangsfrist beziehungsweise eine vorläufige Aufrechterhaltung des bisherigen Zustands anzuordnen, damit keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden, bevor die rechtlich relevanten Umstände geprüft sind.
4. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, sämtliche Belege zur behaupteten Vollbelegung beziehungsweise Nichtverfügbarkeit ab 08.06.2026 einzureichen, insbesondere Belegungsnachweise, Weitervermietungsstatus des Studios 1 und Angaben zu verfügbaren Alternativen in ihren Objekten.
5. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, die rechtlich relevante Kommunikation mit beteiligten Behörden und Sozialstellen betreffend Studio 1 und eine allfällige Verlängerung beziehungsweise Nichtverlängerung offenzulegen.
6. Eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin beziehungsweise nach richterlichem Ermessen.

1.4. Da sogleich ein Entscheid in der Sache gefällt werden kann, ist das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Beschwerdeantrag 2) gegenstandslos und somit abzuschreiben.

1.5. 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). Der auf einen Monat befristete Vertrag weist laut Vorinstanz einen Mietzins von Fr. 1'750.– + 3.8% MwSt. aus, womit der Streitwert hier unter Fr. 10'000.– liegt (vgl. act. 3 E. 6).

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).

2.3. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer angibt, die Beilagen per E-Mail eingereicht zu haben. Wie ihm mehrfach mitgeteilt wurde (act. 5; act. 6), entsprechen E-Mail-Eingaben ohne elektronische Signatur nicht den gesetzlichen Vorgaben einer elektronischen Eingabe gemäss Art. 130 Abs. 1 ZPO. Bei elektronischer Übermittlung muss das Dokument, das die Eingabe und die Beilagen enthält, mit einer anerkannten elektronischen Signatur des Absenders versehen sein (Art. 130 Abs. 2 ZPO). Das war vorliegend – trotz entsprechender Hinweise – nicht der Fall (vgl. act. 5). Androhungsgemäss sind die bloss per E-Mail und nicht gültig signierten Eingaben samt Beilagen nicht zu berücksichtigen.

3.1. Die Vorinstanz legte die Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen in ihrem Urteil zutreffend dar (act. 3 E. 3). Darauf kann verwiesen werden. Sie erwog, es fehle vorliegend bereits an einem Verfügungsanspruch des Beschwerdeführers. So habe der Beschwerdeführer mit der Beschwerdegegnerin über das Studio Nr. 1 an der C.____-strasse 2 in ... Zürich einen Beherbergungsvertrag mit Vertragsbeginn am 8. April 2026 und einer Vertragsdauer von einem Monat vereinbart. Sodann hätten die Parteien über dasselbe Mietobjekt einen Beherbergungsvertrag mit Vertragsbeginn am 8. Mai 2026 vereinbart. Auch dieser Vertrag weise eine Vertragsdauer von einem Monat auf. Der Vertrag sei somit im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR bis zum 8. Juni 2026 befristet, womit das Vertragsverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieses Datums ende (Art. 266 Abs. 1 OR). Die Parteien könnten mit übereinstimmenden Willenserklärungen einen neuen Mietvertrag schliessen (Art. 1 Abs. 1 OR) oder das Mietverhältnis

nach Ablauf der Dauer stillschweigend fortsetzen, womit es zum unbefristeten Mietverhältnis wird (Art. 266 Abs. 2 OR). Vorliegend sei gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers beides nicht der Fall. Die Beschwerdegegnerin wolle keinen weiteren Vertrag mit dem Beschwerdeführer schliessen, was sie dem Beschwerdeführer per E-Mail ausdrücklich mitgeteilt habe. Damit dürfe sich der Beschwerdeführer noch bis zum 8. Juni 2026 dort aufhalten, danach ende der Vertrag durch Zeitablauf (act. 3 E. 4 m.w.H.). Das Gesuch um vorsorgliche Massnahme sei daher abzuweisen.

3.2. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, er sei gesundheitlich belastet. Für seine medizinische Stabilität, die Nähe zum Universitätsspital Zürich, die Sport- und Bewegungsmöglichkeiten und seine Studienplanung in Zürich sei eine stabile Unterkunft in der Stadt besonders wichtig. Dies sei der Beschwerdegegnerin bekannt gewesen. Die Vorinstanz stelle darauf ab, dass ein befristeter Vertrag vorliege, der durch Zeitablauf ende und die Beschwerdegegnerin keinen neuen Vertrag schliessen müsse. Sein Gesuch ziele aber nicht bloss darauf ab, einen beliebigen neuen Vertrag zu erzwingen. Es gehe um vorläufigen Schutz in einer Situation, in der die Beschwerdegegnerin seine gesundheitlich und sozial besonders verletzliche Lage gekannt habe. Es habe Behördenkommunikation im Hintergrund stattgefunden, weshalb für ihn der Eindruck entstanden sei, die Frage der Weiterunterbringung werde zwischen Sozialstelle und Unterkunftsanbieterin abgeklärt. Die Verlängerung sei konkret geprüft worden. Gerade bei einer drohenden faktischen Wegweisung aus einer Unterkunft hätte die Vorinstanz die konkreten Umstände, die Kommunikation und die Interessenabwägung vertieft prüfen müssen, statt sein Gesuch ohne Anhörung der Gegenpartei abzuweisen (act. 2 S. 2 f.).

3.3. Zunächst blieb unbestritten, dass ein befristeter Vertrag geschlossen wurde und dieser am 8. Juni 2026 abläuft. Ab dem 9. Juni 2026 würde sich der Beschwerdeführer damit ohne Rechtsgrund im Studio Nr. 1 aufhalten. Die Vorinstanz ging damit zu Recht vom Fehlen eines Verfügungsanspruchs aus, womit sie das Gesuch des Beschwerdeführers folgerichtig abwies. Weder die gesundheitlichen Probleme des Beschwerdeführers noch die Notwendigkeit einer Wohnung in

der Nähe des Universitätsspitals oder die Studienplanung in Zürich vermögen daran etwas zu ändern. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit, weshalb es der Beschwerdegegnerin frei stand, keinen neuen Vertrag mit dem Beschwerdeführer abzuschliessen, auch wenn sie dessen zweifellos schwierige Situation gekannt haben sollte.

3.4. Der Beschwerdeführer macht geltend, bei ihm sei der Eindruck entstanden, die weitere Unterbringung werde von den beteiligten Stellen geprüft und sei auf einem positiven Weg (act. 2 S. 2). Selbst wenn Behördenkommunikation mit der Beschwerdegegnerin erfolgt und dabei eine Verlängerung der Unterbringung geprüft worden sein sollte, verlief die Kommunikation unbestrittenermassen ergebnislos. Eine vertiefte Prüfung der Kommunikation durch die Vorinstanz war vor diesem Hintergrund nicht angezeigt, würde es am fehlenden Verfügungsanspruch doch nichts ändern. Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss ein Fehlverhalten der Sozialen Dienste rügt, ist darauf hinzuweisen, dass für Streitigkeit im Zusammenhang mit Sozialbehörden ohnehin nicht die Zivilgerichte zuständig wären.

Im Übrigen ergibt sich aus dem – mangels gültiger Einreichung – nicht zu berücksichtigenden E-Mailverkehr ohnehin nicht, dass dem Beschwerdeführer der Abschluss eines neuen Vertrags in Aussicht gestellt wurde. Vielmehr wurde dem Beschwerdeführer bereits am 21. April 2026 mitgeteilt, dass keine Verlängerung erfolge (vgl. act. 5/1). Seither wurde ihm stets klar kommuniziert, dass kein neuer Vertrag geschlossen werde (vgl. act. 5/1).

3.5. Soweit der Beschwerdeführer erneut um Ansetzung einer Übergangsfrist er sucht, ist darauf hinzuweisen, dass er selbst einräumt "inzwischen zur Schadensminderung eine kurzfristige Übergangslösung im D._____ Hotel für einen Monat gefunden" zu haben (act. 2 S. 2), weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen.

4.1. Der Beschwerdeführer erwähnt in seiner Eingabe, vom Sozialamt unterstützt zu werden (act. 2 S. 2). Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellt er aber nicht. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Beschwerde als aussichtslos, weshalb ein allfälliges sinngemässes Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ohnehin abzuweisen wäre.

4.2. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2, § 8 sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

4.3. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht mangels ihr entstandener Umtriebe, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
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 der Doppel von act. 2 und 4, 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 liegt unter Fr. 10'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: