Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PF260027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 10. August 2026

in Sachen

A._____,
Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B._____,
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

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

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 22. Mai 2026; Proz. ER260040

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) ersuchte das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) mit Gesuch vom 4. März 2026 (act. 5/1 bis act. 5/4/1–6) um Ausweisung des Gesuchsgegners und Beschwerdeführers (nachfolgend: Beschwerdeführer) aus der 2.5-Zimmer-Dachwohnung im 4. Stock der Liegenschaft C._____-strasse ... in ... Zürich (inkl. Keller und Estrichabteil).

Vor Vorinstanz war zwischen den Parteien im Wesentlichen unbestritten, dass D._____, die Hauptmieterin der erwähnten Wohnung, am 21. Mai 2025 zunächst das Hauptmietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin und danach mit amtlichem Formular vom 26. Mai 2025 das Untermietverhältnis mit dem Beschwerdeführer per 30. September 2025 gekündigt sowie ihn als Nachmieter vorgeschlagen hatte (vgl. act. 4 E. 4). Umstritten war im Wesentlichen die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin und ob zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen ist (vgl. a.a.O. E. 4 und 6.4).

1.2 Nach durchgeführtem (schriftlichem) Verfahren (vgl. act. 4 E. 1 und 2) wies die Vorinstanz mit Entscheid vom 22. Mai 2026 (act. 4) den Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1), hiess das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Ausweisung des Beschwerdeführers aus der 2.5-Zimmer-Dachwohnung im 4. Stock der Liegenschaft C._____-strasse ... in ... Zürich (inkl. Keller und Estrichabteil) gut (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2) und wies das Stadtammannamt Zürich 10 (nachfolgend: Stadtammannamt) an, den – mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen – Ausweisungsentscheid auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 3). Die auf Fr. 750.– festgesetzte Entscheidgebühr auferlegte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer und verpflichtete ihn, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'050.– zu bezahlen (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 4 und 5).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 15. Juni 2026 (act. 2) Beschwerde und reichte Beilagen ein (vgl. act. 3/1–8). In prozessualer Hinsicht beantragt er insbesondere, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, die Parteien seien zu einer mündlichen Verhandlung vorzuladen und aufgrund seiner belegten Mittellosigkeit sei kein Kostenvorschuss einzuverlangen (vgl. act. 2 S. 2 oben).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 5/1–19). Mit Verfügung vom 18. Juni 2026 (act. 7) wurde die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids aufgeschoben. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.5 Das Gericht darf sich bei der Begründung der Entscheidung auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BGE 142 III 433 E. 4.3.2 m.w.H.). Nachfolgend sind daher einzig die für den vorliegenden Entscheid wesentlichen Überlegungen darzulegen.

Mangels Relevanz für den Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 641 ZGB (vgl. act. 4 E. 6.1) ist insbesondere auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zur angeblich mängelbehafteten Beendigung des Untermietverhältnisses (vgl. act. 2 S. 4 f. und S. 10 f.) nicht weiter einzugehen.

2. Prozessuales

2.1 Die Ausweisung stellt eine vermögensrechtliche Angelegenheit dar (vgl. BGer 5D_126/2012 vom 26. Oktober 2012 E. 1.1). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind erstinstanzliche Endentscheide, wie der Ausweisungsentscheid, mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a

i.V.m. Abs. 2 ZPO). Hier ist von einem Streitwert von Fr. 9'360.– auszugehen (vgl. act. 7 E. 2), weshalb (nur) die Beschwerde zulässig ist.

2.2 Ein Rechtsmittel ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 und 321 ZPO). Begründen bedeutet, sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (vgl. BGE 147 III 176 E. 4.2.1 am Ende mit Verweis auf BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3; 142 I 93 E. 8.2). Kommt der Beschwerdeführer diesen Anforderungen nicht nach, kann auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden (BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalem Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. etwa OGer ZH PF170008 vom 5. April 2017 E. 3 m.w.H.). Neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde geht über weite Strecken nicht hervor, ob er diese bereits vor Vorinstanz vorgebracht hat oder ob es sich um im Beschwerdeverfahren unzulässige Noven handelt. Dies kann aber offen bleiben. Denn wie nachfolgend darzulegen sein wird, kann die Beschwerde selbst bei Berücksichtigung seiner Vorbringen nicht gutgeheissen werden (vgl. unten Materielles E. 3).

2.3 Der Beschwerdeführer macht in prozessualer Hinsicht vorab geltend, die Vorinstanz habe einen Verfahrensfehler begangen, indem sie keine mündliche Verhandlung durchgeführt habe (vgl. act. 2 S. 11 ff.). Damit habe die Vorinstanz ihm das "rechtliche mündliche Gehör" verweigert (a.a.O. S. 12).

Eine Gehörsverweigerung ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch gegeben und er hat eine solche Stellungnahme erstattet (vgl. act. 5/6, 5/8 und 5/15). Sie hat – was dem Beschwerdeführer nicht entgangen ist (vgl. act. 2 S. 12) – auch begründet, weshalb sie seinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung abweist (vgl. act. 4 E. 2 mit Verweis auf BGer 4A_104/2021

vom 3. Mai 2021 E. 2.1). Dieser Begründung hält der Beschwerdeführer nichts Stichhaltiges entgegen: Der von ihm zitierte (act. 2 S. 13) und von der Vorinstanz erwähnte Art. 273 ZPO ist nicht einschlägig, zumal es hier nicht um eine eherechtliche Angelegenheit geht (vgl. act. 4 E. 2.1.1). Und die Zivilprozessordnung des Kantons Zürich, auf die der Beschwerdeführer verweist (act. 2 S. 13), ist seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Zivilprozessordnung (ZPO) am 1. Januar 2011 nicht mehr in Kraft. Es mag sein, dass der Beschwerdeführer sich eine einvernehmliche Lösung anlässlich einer Verhandlung gewünscht hätte (vgl. act. 2 S. 13). In diesem (summarischen) Verfahren liegt es jedoch grundsätzlich im Ermessen des Gerichts, ob es dieses rein schriftlich durchführt oder nach einer mündlichen Verhandlung entscheidet (vgl. Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 256 Abs. 1 ZPO; BGer 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 3.2 m.w.H.).

Es ist somit weder dargelegt noch erkennbar, inwiefern die Vorinstanz ihr Ermessen nicht korrekt ausgeübt haben soll, indem sie dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben hat.

2.4 Weiter macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, das Gericht habe mit Verfügung vom 18. November 2025 (Geschäfts-Nr. ER250168) bereits rechtskräftig über denselben Streitgegenstand entschieden. Zur Rechtskontrolle, so der Beschwerdeführer, hätte die Vorinstanz die Akten jenes Verfahrens beiziehen müssen; dies bereits deshalb, weil er der Vorinstanz in Beilage 6 seiner vorinstanzlichen Stellungnahme das Rubrum und die letzte Seite des besagten Entscheids eingereicht habe (vgl. act. 2 S. 3 und 4).

Dass eine Sache noch nicht rechtskräftig entschieden wurde, ist eine Voraussetzung für einen Prozess (sog. Prozessvoraussetzung, vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO), welche vom Gericht von Amtes wegen zu prüfen ist (vgl. Art. 60 ZPO). Ein formell rechtskräftiges Urteil ist in einem späteren Verfahren jedoch nur unter *denselben* Parteien verbindlich (vgl. BGer 4A_525/2021 vom 28. April 2022 E. 3.2 u.a. mit Verweis auf BGE 145 III 143 E. 5.1). Die Verfügung der Vorinstanz vom 18. November 2025 (Geschäfts-Nr. ER250168) erging nicht in einem Verfahren mit denselben Parteien (vgl. act. 5/9/6 Rubrum). Somit vermag diese Verfügung

von vornherein keine Rechtskraftwirkung für das vorliegende Ausweisungsverfahren zu entfalten.

Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer – wie nachfolgend darzulegen sein wird (vgl. sogleich E. 3) – aus der erwähnten Verfügung der Vorinstanz für das vorliegende Verfahren auch deshalb nichts zu seinen Gunsten ableiten kann, weil die Ausgangslage für die Beurteilung der Voraussetzungen von Art. 257 ZPO *nicht* dieselbe wie im vorliegenden Verfahren war: Die Gesuchstellerin im vorliegenden Verfahren (die Beschwerdegegnerin) hat sich – anders als die Gesuchstellerin (D._____) in jenem Verfahren (vgl. act. 3/2) – hinsichtlich des Zustandekommens eines Mietvertrags gerade *nicht* auf ein pauschales Bestreiten beschränkt, sondern substantiierte Ausführungen dazu gemacht (vgl. act. 4 E. 4 und E. 5.1 je m.w.H.), was die Vorinstanz in ihrer Würdigung des entsprechenden Einwands des Beschwerdeführers zu einem anderen Ergebnis führte, als das Gericht im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. ER250168 (vgl. act. 4 E. 6.4). Aus dem Umstand, dass das Gericht in jenem Verfahren aufgrund jener Behauptungslage (zwischen der Hauptmieterin und ihm als Untermieter) die Vorbringen des Beschwerdeführers zum Zustandekommen eines (Haupt-)Mietvertrags zwischen ihm und der Verwaltung bzw. der Vermieterin nicht als offenkundig haltlos qualifiziert und es deshalb als unklar angesehen hatte, ob ein Mietvertrag zustande gekommen sein könnte (vgl. act. 3/2), kann der Beschwerdeführer somit entgegen seiner Ansicht (vgl. insb. act. 2 S. 4 und 7) nichts zu seinen Gunsten für das vorliegende Verfahren ableiten. Daher ist nicht erkennbar, was die Berücksichtigung der neu eingereichten Seite 6 der erwähnten Verfügung (act. 3/2) im Beschwerdeverfahren ändern soll und der Beizug der Akten mit der Geschäfts-Nr. ER250168 im Ergebnis geändert hätte. Deshalb kann zum einen offen bleiben, ob die neu eingereichte Seite 6 im Beschwerdeverfahren überhaupt zu berücksichtigen wäre (vgl. oben E. 2.2). Zum anderen kann der Beizug der Akten mit der Geschäfts-Nr. ER250168 unterbleiben.

Die Beschwerdeinstanz hat diese Akten im Übrigen auch nicht gestützt auf Art. 327 Abs. 1 ZPO beizuziehen, denn diese Bestimmung sieht einzig den Beizug der jeweiligen vorinstanzlichen Akten (hier des Geschäfts mit der Nr.

ER260040) vor, und diese wurden bereits von Amtes wegen beigezogen (vgl. oben E. 1.4).

2.5 Der Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Beschwerdeverfahren (vgl. act. 2 S. 13 unten) ist abzuweisen, weil das Beschwerdeverfahren in der Regel schriftlich durchgeführt wird und hier – wie nachfolgend weiter darzulegen sein wird – keine Beschwerdeantwort von der Beschwerdegegnerin einzuholen ist (vgl. Art. 322 Abs. 1 i.V.m. Art. 327 Abs. 2 ZPO).

3. Materielles

3.1 Aktivlegitimation

3.1.1 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zur Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin im Wesentlichen ausgeführt, der Einwand des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegnerin sei nicht Eigentümerin bzw. zu seiner Ausweisung nicht aktivlegitimiert, sei offensichtlich haltlos (vgl. act. 4 E. 6.3). Gemäss den eingereichten Unterlagen habe er ihre Eigentümerstellung bislang nie in Frage gestellt und sie in seiner E-Mail vom 25. Mai 2025 selber als Eigentümerin bezeichnet (a.a.O. E. 6.2). Zudem sei unbestritten, dass das Hauptmietverhältnis zwischen der ehemaligen Hauptmieterin D._____ und der Beschwerdegegnerin mit Kündigung vom 21. Mai 2025 gültig per 30. September 2025 aufgelöst worden sei. Entsprechend sei auch das Untermietverhältnis zwischen D._____ und dem Beschwerdeführer erloschen; ihm stehe demnach kein Anspruch auf Realerfüllung seines Untermietvertrags mehr zu und die Beschwerdegegnerin könne – vorbehältlich eines zustande gekommenen Hauptmietverhältnisses zwischen den Parteien (vgl. act. 4 E. 6.4 bis 6.5) – die Ausweisung des Beschwerdeführers gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB verlangen (vgl. a.a.O. E. 6.3).

3.1.2 Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Beschwerdegegnerin hätte mittels Urkunden beweisen müssen, dass sie zum aktuellen Zeitpunkt (immer noch) Alleineigentümerin der Liegenschaft sei. Er habe die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin in seiner vorinstanzlichen Stellungnahme vom 22. März 2026 bestritten und in seiner Duplik er-

wähnt, dass sie beispielsweise Teil einer Erbengemeinschaft oder aufgrund eines Grundstückkaufvertrags eine von mehreren Miteigentümerinnen oder Miteigentümern sein könnte (vgl. act. 2 S. 5 f.).

3.1.3.1 Der Beschwerdeführer beanstandet die Feststellung der Vorinstanz nicht, wonach unbestritten sei, dass das Hauptmietverhältnis gültig per 30. September 2025 aufgelöst worden sei (vgl. act. 2 insb. S. 3 unten). Die Erwägung der Vorinstanz, die Beschwerdegegnerin könne die Ausweisung des Beschwerdeführers gestützt auf ihre dingliche Berechtigung verlangen, wenn kein Hauptmietverhältnis zwischen den Parteien zustande gekommen sei, ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz äusserte damit keine "Zweifel" an dem von ihr gefällten Entscheid, wie der Beschwerdeführer meint (vgl. act. 2 S. 10), sondern hielt damit lediglich fest, dass ein vertraglicher Anspruch eines Mieters auf Benützung des Mietobjekts – wenn er gegeben *wäre* – dem dinglichen Anspruch des Vermieters auf Ausweisung aus dem Mietobjekt entgegenstehen *würde*.

3.1.3.2 Wie die Vorinstanz bereits zutreffend dargelegt hat (act. 4 E. 3.4), sind Behauptungen oder Bestreitungen dann offensichtlich haltlos, wenn sich – entsprechend der antizipierten Beweiswürdigung – weitere Abklärungen erübrigen, weil diese nach Ansicht des Gerichts ohnehin nichts an der gerichtlichen Überzeugung ändern würden (so auch KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 3. A. 2021, Art. 257 N 11). Weshalb die Vorinstanz seinen Einwand zu Unrecht als offensichtlich haltlose Bestreitung qualifiziert haben soll, legt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht dar. Dies ist auch nicht erkennbar: Denn seine Bestreitung beruhte bloss auf der rein theoretischen Möglichkeit, dass die Beschwerdegegnerin nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft sein könnte, in welcher sich die streitgegenständliche Wohnung befindet (vgl. insb. act. 5/8 S. 10 und 13). Dass konkrete Anhaltspunkte für diese Möglichkeit bestünden, machte der Beschwerdeführer nicht geltend. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz diese Bestreitung als haltlos qualifizierte. Sodann trifft es zwar zu, dass die gesuchstellende Partei grundsätzlich den (vollen) Beweis (in der Regel mittels Urkunden) für das zu erbringen hat, was von ihr nach den üblichen Beweislastregeln zu beweisen ist, *wenn* der Sachverhalt *umstritten* ist. Offensichtlich haltlose Be-

streitungen (sog. Schutzbehauptungen) reichen hierfür jedoch nicht aus (vgl. KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, a.a.O., Art. 257 N 11 m.w.H.).

3.1.4 Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz die Eigentümerstellung der Beschwerdegegnerin und ihre Aktivlegitimation zur Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB (ohne Urkundennachweis) bejahen.

3.2 Zustandekommen eines (Haupt-)Mietvertrags (Konsensstreit)

3.2.1 Weiter hielt die Vorinstanz fest, der Beschwerdeführer habe sich im Wesentlichen auf den Standpunkt gestellt, die Mitteilung der Verwaltung im E-Mail vom 22. Mai 2025 und das Zusenden des Anmeldeformulars stelle einen Antrag zur Annahme dar, den er mit E-Mail vom 23. Mai 2025 und der Retournierung des ausgefüllten Anmeldeformulars angenommen habe, womit ein Mietvertrag zustande gekommen sei. Diese Argumentation verfange jedoch nicht. Ein Anmeldeformular diene in erster Linie dazu, die Angaben potenzieller Mieter zu erfassen und zu prüfen. Weder stelle die E-Mail vom 22. Mai 2025 und das Zusenden des Anmeldeformulars eine verbindliche Vertragsofferte seitens der Beschwerdegegnerin bzw. der Verwaltung dar, noch ergebe sich aus der eingereichten E-Mailkorrespondenz, dass der juristisch gebildete Beschwerdeführer von einem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag ausgegangen sei. Dem Beschwerdeführer sei mit E-Mail vom 11. Juni 2025 (act. 5/4/5) von der Verwaltung zudem unmissverständlich mitgeteilt worden, dass die Eigentümerschaft (Beschwerdegegnerin) keinen Mietvertrag mit ihm abschliessen werde und er die Wohnung per 30. September 2025 zu verlassen habe. Diese Absage werde vom Beschwerdeführer auch nicht in Abrede gestellt. Seine Vorbringen erwiesen sich somit als unbegründet und seien als reine Schutzbehauptungen abzutun. Es bestünden keine Anhaltspunkte, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen sein könnte und dass ein (neuer) Rechtsgrund für die Weiternutzung der streitgegenständlichen Mieträumlichkeit bestehe (vgl. act. 4 E. 6.4).

3.2.2.1 In Bezug auf das strittige Zustandekommen eines Mietvertrags macht er vorab zusammengefasst geltend, nach Ansicht des Gerichts im Entscheid vom 18. November 2025 sei das Zustandekommen "umstritten [...] und somit be-

weisabhängig". Obwohl das Gericht in jenem Entscheid die Sache als illiquid qualifiziert habe, habe die Vorinstanz den Fall als liquid angesehen. Die Würdigung hätte daher eine "vertiefte Abklärung" erfordert. Mit der "überspitzten Bewertung" des Nichtzustandekommens eines Mietvertrags habe die Vorinstanz gegen Treu und Glauben nach Art. 2 ZGB verstossen. Demnach hätte klares Recht verneint werden müssen (vgl. act. 2 S. 6 und S. 7 u.a. mit Verweis auf OGer ZH PF140033 E. 3.2 mit Verweis auf BGE 138 III 123 E. 2.1.1 und 2.5).

Worin der Beschwerdeführer die "wertende Beurteilung" bzw. die "überspitzte Bewertung" der Vorinstanz genau erkennen will, erschliesst sich nicht. Aus dem erwähnten Entscheid vom 18. November 2025 kann der Beschwerdeführer – wie bereits dargelegt (vgl. oben E. 2.4) – jedenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten. Abgesehen davon ist die Sache nicht bereits deshalb "illiquid" bzw. kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO, weil das Zustandekommen eines Mietvertrags zwischen den Parteien umstritten ist: Zum einen gilt in sachverhaltsmässiger Hinsicht ein Sachverhalt wie gesehen (vgl. oben E. 3.1.3) dann nicht als bestritten im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn die Behauptung oder Bestreitung seitens des Gesuchsgegners offensichtlich haltlos erfolgt. Zum anderen musste die Vorinstanz in rechtlicher Hinsicht auch nicht von einer unklaren Rechtslage ausgehen, nur weil das Gericht im Entscheid vom 18. November 2025 gestützt auf die *dortige* Behauptungslage die Behauptung des Zustandekommens eines Mietvertrags nicht als haltlos, das Zustandekommen eines Mietvertrags deshalb als unklar und das Ausweisungsgesuch der Hauptmieterin gestützt darauf als illiquid qualifiziert hat (vgl. oben E. 2.4). Eine Rechtslage ist in der Regel zwar nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit *wertender* Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (vgl. BGE 144 III 462 E. 3.1 = Pra 108 [2019] Nr. 41; 141 III 23 E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 114; 138 III 620 E. 5.1.1; 138 III 123 E. 2.1 je m.w.H.; BGer 4A_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.1 und 2.2). Die Vorinstanz hat jedoch *keinen* solchen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände getroffen resp. keine Beurteilung von Treu und Glauben vorgenommen, indem sie die Behauptung des Zustandekommens eines Mietvertrags als of-

fensichtlich haltlos qualifiziert hat. Vielmehr hat sie beurteilt, ob diese Behauptung als haltlos im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren ist. Damit hat sie den Sachverhalt unter die vom Bundesgericht zu Art. 257 ZPO entwickelten Kriterien subsumiert (vgl. oben E. 3.1.3). Würde die Beurteilung der vom Bundesgericht zu Art. 257 ZPO entwickelten Kriterien (insbesondere des Kriteriums der Haltlosigkeit einer Behauptung oder Bestreitung) zu einer unklaren Rechtslage nach Art. 257 lit. b ZPO führen, könnte kein Rechtsschutz in klaren Fällen mehr gewährt werden, weil die Rechtslage immer unklar wäre.

Nach dem Gesagten vermögen die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu überzeugen.

3.2.3.1 Weiter stellt sich der Beschwerdeführer im Wesentlichen auf den Standpunkt, er stimme der Aussage der Vorinstanz, wonach die E-Mail vom 22. Mai 2025 und das Zusenden des Anmeldeformulars seitens der Beschwerdegegnerin bzw. der Verwaltung keine verbindliche Vertragsofferte darstelle, grundsätzlich zu; es seien hier aber weitere Sachverhaltselemente zu berücksichtigen (vgl. act. 2 S. 7 unten). Er habe sich zu jenem Zeitpunkt bereits fünf Jahre in unbescholtener Weise im Mietobjekt befunden (vgl. a.a.O. S. 7 unten) und der Titel des Word-Dokuments des Anmeldeformulars sei nicht "Anmeldeformular für Mietinteressenten" sondern "Anmeldeformular für Nachmieter.docx" (vgl. a.a.O. S. 7 unten und S. 8). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz habe das Zusenden dieses Anmeldeformulars mit der E-Mail der Verwaltung vom 22. Mai 2025, worin ausgeführt werde "...welches Sie bitte ausgefüllt retournieren, damit wir einen Mietvertrag auf Ihren Namen ausstellen können", unmissverständlich als Antrag zur Annahme eines Angebots gegolten. Er habe den Antrag mit E-Mail vom 23. Mai 2025 00:00 Uhr sogleich angenommen, noch bevor er das ausgefüllte und unterschriebene Anmeldeformular am 26. Mai 2026 per E-Mail zurückgeschickt habe. Schon allein in Anbetracht dieser Umstände sei ein Mietvertrag zustande gekommen, losgelöst vom Anmeldeformular (vgl. a.a.O. S. 8). Und der Mietvertrag zwischen ihm und der Verwaltung sei auch aufgrund des E-Mailaustauschs und aufgrund der gegenseitigen Einigung über die "essentialia negotii" (Mietparteien, Mietgegenstand inkl. Verwendungszweck und bestimmbarem Mietzins) im Anmel-

deformular für Nachmieter zustande gekommen. Ob er Sozialhilfeempfänger sei oder nicht, sei kein "essentialia negotii", sondern ein Nebenpunkt bzw. eine Zahlungsmodalität (vgl. a.a.O. S. 9). Damit macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen (erneut) geltend, es sei nach den Regeln des Obligationenrechts ein Mietvertrag zustande gekommen.

3.2.3.2 Ein Vertragsabschluss nach Art. 1 Abs. 1 OR setzt – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht nur voraus, dass sich die übereinstimmenden Willenserklärungen der Parteien auf alle wesentlichen Vertragspunkte (essentialia negotii) beziehen, sondern auch, dass die Parteien sich übereinstimmend den Abschlusswillen (bzw. Bindungswillen) erklären (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. A. 2020, N 321). Die Frage nach dem Abschlusswillen stellt sich insbesondere im Rahmen von Vertragsverhandlungen (vgl. BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, 8. A. 2026, Art. 1 N 13 f.). Damit eine Willenserklärung als sog. Antrag qualifiziert werden kann, bedarf es des endgültigen Vertragsabschlusswillens der Erklärenden (Bindungswille). Kein Antrag ist die Erklärung der bloss grundsätzlichen Bereitschaft, einen Vertrag abzuschliessen, ohne dass der Erklärende bereits einen (endgültigen) Willen zum Vertragsabschluss kundgibt. Dies gilt namentlich für die Einladung zur Offertstellung. Ist im Einzelfall streitig, ob nur die grundsätzliche Bereitschaft zum Vertragsabschluss erklärt oder ein (verbindlicher) Antrag gestellt wurde, ist der Streitfall durch Auslegung zu entscheiden (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, a.a.O., N 363, 369 und 371).

Für die Auslegung einseitig empfangsbedürftiger Willenserklärungen ist Art. 18 OR analog anwendbar. Entsprechend bestimmt sich der Inhalt der Erklärung in erster Linie nach dem wirklichen Willen des Erklärenden, wenn ihn der Empfänger tatsächlich erkannt hat. Das Gericht hat im Verfahren zunächst die wirklichen und gemeinsamen Willen der Parteien (subjektive Auslegung) zu prüfen, gegebenenfalls empirisch auf der Grundlage von Indizien. Indizien in diesem Sinne bilden nicht nur der Wortlaut der Willenserklärungen, seien sie mündlich oder schriftlich, sondern auch ihr allgemeiner Kontext, das heisst alle Umstände, welche die Entdeckung des wirklichen Willens der Parteien erlauben, seien es Er-

klärungen, die im Vorfeld des Vertragsschlusses abgegeben wurden, oder Tatsachen, die sich nach diesem ereignet haben, namentlich das spätere Verhalten der Parteien, das über den ursprünglichen Willen der Parteien Aufschluss geben kann. Wenn es dem Gericht nicht gelingt, den wirklichen und gemeinsamen Willen der Parteien festzustellen, hat es auf die normative (oder objektive) Auslegung zurückzugreifen und die Erklärungen nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie vom Empfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (vgl. BGE 144 III 93 E. 5.2.1 ff. = Pra 108 [2019] Nr. 40; BGer 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 5.2.1; 4A_429/2022 vom 7. März 2023 E. 3.1 je m.w.H.). Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt der fraglichen Willenserklärung massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür zwar nicht von Bedeutung; es kann jedoch – im Rahmen der Beweiswürdigung – auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (vgl. BGer 4A_321/2017 vom 16. Oktober 2017 E. 4.3; 4A_544/2012 vom 28. Januar 2013 E. 4.2; 4A_627/2012 vom 9. April 2013 E. 8.5).

Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen ist (selbst) die Auslegung eines Vertrags oder einer Willenserklärung nach dem Vertrauensprinzip nicht per se ausgeschlossen, sofern sich der Inhalt des Vertrages oder der Willenserklärung eindeutig und klar ergibt (vgl. BGer 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 4 und E. 5.2.3 m.w.H.).

3.2.3.3 Im Rahmen der Vertragsverhandlungen hat die Beschwerdegegnerin gemäss dem Wortlaut der erwähnten E-Mail den Beschwerdeführer als Nachmieter zwar ernsthaft in Betracht gezogen ("absolut plausibel"), da er als solcher vorgeschlagen worden war und bereits seit einigen Jahren in der Wohnung lebte. Auch wurde darin ausgeführt, er solle das Anmeldeformular im Anhang ausgefüllt retournieren, damit ein Mietvertrag auf seinen Namen ausgestellt werden "könne" (vgl. act. 4 E. 4). Gerade weil dem Beschwerdeführer jedoch mit dieser E-Mail ein *Anmelde*formular – sei es "für Mietinteressenten" oder "für Nachmieter" – mitgeschickt wurde, in welchem insbesondere auch Angaben zum "Arbeitgeber" und zum "Bruttolohn" vorgesehen sind, kann daraus eindeutig und klar *nicht* auf einen

Bindungswillen resp. wirklichen Willen der Beschwerdegegnerin zum Vertragsabschluss zu jenem Zeitpunkt geschlossen werden. Zumal auf einen solchen Willen weder das (als unbestritten festgestellte und vom Beschwerdeführer nicht beanstandete) nachträgliche Parteiverhalten der Beschwerdegegnerin (vgl. act. 4 E. 6.4 unten) noch das Parteiverhalten des Beschwerdeführers schliessen lässt: Aus der eingereichten E-Mailkorrespondenz ergibt sich – wie die Vorinstanz korrekt festgehalten hat – jedenfalls nicht, dass er von einem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag ausgegangen ist. Diese Feststellung der Vorinstanz beanstandet der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde denn auch nicht; genauso wenig beanstandet er die weiteren Feststellungen der Vorinstanz in diesem Zusammenhang, wonach er (a) in seiner E-Mail vom 23. Mai 2025 der Verwaltung geschrieben habe, er "würde" gern [...] in ein ordentliches Mietverhältnis wechseln, die Sache allerdings einen "Haken" habe, und er (b) am 5. Juni 2025 bei der Verwaltung nachgefragt habe, "ob" es nun in Ordnung sei, wenn er als Nachmieter eintreten "würde", sowie wonach (c) die Verwaltung ihm mit E-Mail vom 11. Juni 2025 unmissverständlich mitgeteilt habe, dass die Beschwerdegegnerin *keinen* Mietvertrag mit ihm abschliessen werde und er die Wohnung per 30. September 2025 zu verlassen habe (vgl. act. 4 E. 4). Dass er sich – um seinen weiteren Verbleib in der Wohnung zu erklären (vgl. act. 5/8, act. 5/15 und act. 2) – bereits vor dem Ausweisungsverfahren auf das Zustandekommen eines Mietvertrags berufen hätte, bringt und brachte der Beschwerdeführer im Übrigen nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die im Ausweisungsverfahren aufgestellte Behauptung des Beschwerdeführers, es sei ein Mietvertrag mit der Beschwerdegegnerin zustande gekommen, als Schutzbehauptung qualifizierte.

Im Übrigen wäre auch nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer bei dieser Ausgangslage hätte annehmen dürfen und müssen, die Beschwerdegegnerin erkläre ihm gegenüber ihren Bindungswillen. Denn wenn eine Vermieterin einem potentiellen Mieter oder Nachmieter ein Anmeldeformular zukommen lässt, in welchem dieser insbesondere Angaben zu seinem Arbeitgeber und seinem Bruttolohn zu machen hat (vgl. act. 5/9/1), tut sie damit vielmehr grundsätzlich kund, dass sie vor der Prüfung dieser verlangten Angaben gerade noch nicht ge-

bunden sein will. Was der Umstand, dass es sich beim potentiellen Nachmieter um einen als Nachmieter vorgeschlagenen langjährigen Untermieter des streitgegenständlichen Mietobjekts handelt, daran ändern sollte, ist nicht ersichtlich. Denn so oder anders dürfte für eine Vermieterin in aller Regel eben nicht nur die Bonität des Mieters, sondern auch dessen Solvenz für die Bildung eines Bindungswillens massgeblich sein, da die Mietzinszahlungspflicht dessen Hauptpflicht ist (vgl. Art. 253 OR). Auch im Kontext der Nachmiete gemäss Art. 264 OR, welche unter anderem die Zahlungsfähigkeit des vorgeschlagenen Nachmieters voraussetzt, hätte ein potentieller Nachmieter bei dieser Ausgangslage nicht annehmen können, die Vermieterin wolle sich schon vertraglich binden, bevor sie seine Zahlungsfähigkeit geprüft hat.

3.3 Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen und der Entscheid des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Mai 2026 (Geschäfts-Nr. ER260040) ist zu bestätigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Da die Beschwerde abzuweisen ist, unterliegt der Beschwerdeführer, weshalb ihm die Prozesskosten aufzuerlegen sind (vgl. Art. 106 ZPO). Sein Gesuch um unentgeltliche Prozessführung (vgl. act. 2 S. 2 Antrag 5 und S. 14 oben) ist abzuweisen, weil seine Beschwerde aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO erscheint. Ob die Unterstützungsbestätigung vom Sozialzentrum E._____ vom 11. Juni 2026 (act. 3/7) die Mittellosigkeit des Beschwerdeführers belegt, kann daher offen bleiben. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist mit Blick auf den nicht unerheblichen Aufwand und den Streitwert von Fr. 9'360.– (vgl. act. 7) auf Fr. 750.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG).

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag auf unentgeltliche Prozessführung wird abgewiesen.

2. Der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

3. Schriftliche Mitteilung und Rechtmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Entscheid des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Mai 2026 (Geschäfts-Nr. ER260040) wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.

3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2) samt Beilagenverzeichnis und Beilagen (act. 3/1–8), sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts 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. 9'360.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: