Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PF260031-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Revaz

Beschluss vom 14. Juli 2026

in Sachen

A._____,
Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ [Genossenschaft],
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

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

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 10. Juni 2026 (ER260098)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 27. Juni 2023 kündigte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan: Beschwerdegegnerin) das Mietverhältnis betreffend eine 3-Zimmerwohnung mit der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan: Beschwerdeführerin) auf den 31. Oktober 2023. Die Beschwerdeführerin focht diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an. Im Schlichtungsverfahren schlossen die Parteien am 8. bzw. 16. November 2023 einen Vergleich (act. 5/4/2). Darin anerkannte die Beschwerdeführerin die Kündigung auf den 31. Oktober 2023 und die Parteien vereinbarten eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2025, unter Vorbehalt einer Zweiterstreckung. Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin zu verlassen (act. 5/4/2 S. 1).

1.2. Mit Klage vom 5. September 2025 beim Mietgericht Zürich verlangte die Beschwerdeführerin die Revision des vorgenannten Vergleichs sowie eine Zweiterstreckung des Mietverhältnisses. Mit Urteil vom 19. Dezember 2025 wies das Mietgericht das Revisionsbegehren sowie das Begehren um Zweiterstreckung ab (act. 5/4/3). Zudem hielt es fest, dass "das Mietverhältnis der Parteien über die 3-Zimmerwohnung […] mit Ablauf der Erstreckung per 30. September 2025 zu Ende gegangen ist" (act. 5/4/3 Dispositiv-Ziffer 2). Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Beschluss und Urteil dieser Kammer vom 1. April 2026 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (act. 5/4/4; vgl. OGer ZH NG260002 vom 1. April 2026). Mangels hinreichender Begründung trat das Bundesgericht auf die dagegen erhobene Beschwerde nicht ein (vgl. BGer 4A_227/2026 vom 1. Juni 2026).

1.3. Am 13. Mai 2026 ersuchte die Beschwerdegegnerin das Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichts Zürich (fortan: Vorinstanz) um Ausweisung der Beschwerdeführerin aus dem Mietobjekt sowie um Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (act. 5/1 S. 2). Mit Entscheid vom 10. Juni 2026 (act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar] = act. 5/13; fortan: act. 3) trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht ein (Dispositiv-Ziff. 1). Gleichzeitig wies sie die Beschwerdeführerin an, die Mietobjekte unverzüglich der Beschwerdegegnerin zu übergeben (Dis-

positiv-Ziff. 2), und ordnete für den Unterlassungsfall die Zwangsvollstreckung an (Dispositiv-Ziff. 3).

1.4. Gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 10. Juni 2026 (act. 3) erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 25. Juni 2026 (überbracht) fristgerecht Beschwerde bei der Kammer (act. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 5/14b). Sie beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, "da das Verfahren vor Bundesgericht noch rechtshängig" sei. In prozessualer Hinsicht stellte sie zudem ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 2 S. 1). Am 6. und 7. Juli 2026 gelangte die Beschwerdeführerin mit verschiedenen E-Mails an die Kammer (act. 7-8).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-17). Den Parteien wurde der Eingang der Beschwerde angezeigt (act. 6/1-2). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PP220015 vom 30. Mai 2022 E. 3.1 mit Verweis auf OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 17 i.V.m. Art. 311 N. 16 ff.). In der Beschwerdebegründung ist andererseits im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet und inwiefern er abgeändert werden soll (sog. Begründungslast). Die beschwerdeführende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast

ebenfalls ein weniger strenger Massstab angelegt. Es reicht grundsätzlich, wenn sich mit gutem Willen aus der Beschwerdeschrift herauslesen lässt, was nach Ansicht der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Sind indes auch diese Voraussetzungen an die Stellung von Rechtsmittelanträgen und deren Begründung nicht erfüllt, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. u.a. BGer 5A_410/2021 vom 17. Mai 2022 E. 2 m.w.H.; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 21 i.V.m. Art. 311 N. 32).

3.

3.1. Die Vorinstanz gelangte im angefochtenen Entscheid zum Schluss, die Beschwerdeführerin habe sich mit dem Vergleich vom 8. /16. November 2023 bereits verpflichtet, das Mietobjekt per 30. September 2025 zu verlassen. Insoweit liege eine abgeurteilte Sache im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO vor (act. 3 E. 3). Hinsichtlich der Vollstreckung des Vergleichs führte die Vorinstanz aus, die Anträge der Beschwerdeführerin auf Revision des Vergleichs und auf Zweiterstreckung sowie die dagegen erhobene Berufung seien abgewiesen worden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei das obergerichtliche Urteil rechtskräftig. Einer Beschwerde an das Bundesgericht komme gemäss Art. 103 Abs. 1 BGG grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zu und die Beschwerdeführerin behaupte nicht, eine solche beantragt zu haben. Der Vergleich sei daher formell vollstreckbar. Der Einwendung der Beschwerdeführerin, der Mietvertrag gelte gemäss Art. 270e OR während eines Gerichtsverfahrens unverändert weiter, sei entgegenzuhalten, dass der Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids habe. Die Einigung der Parteien, dass das Mietverhältnis per 30. September 2025 ende, sei in materielle Rechtskraft erwachsen (act. 3 E. 4.1-4.9). Soweit die Beschwerdeführerin eine Schonfrist verlange, sei ihr keine zu gewähren. Mit ihren Ausführungen zu ihrem Gesundheitszustand habe sie eine Unmöglichkeit des Umzugs nicht hinreichend dargelegt. Zudem habe sie seit dem vereinbarten Auszugstermin ausreichend Zeit gehabt, sich um eine Anschlusslösung zu bemühen. Dass sie sich im Vergleich eine Zweiterstreckung vorbehalten habe, ändere daran nichts, nachdem ihr entsprechendes Begehren rechtskräftig abgewiesen worden sei. Schliesslich habe sie faktisch bereits einen Vollstreckungsaufschub

von mehr als acht Monaten seit dem vereinbarten Auszugstermin gehabt. Angesichts dessen sei die von der Beschwerdegegnerin beantragte Anordnung der Zwangsvollstreckung zweckmässig (act. 3 E. 4.10 f.).

3.2. Die vorliegende Beschwerde vom 25. Juni 2026 wurde schriftlich und mit Anträgen versehen bei der Kammer eingereicht. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen und soweit nachvollziehbar geltend, das Mietverhältnis bestehe gestützt auf Art. 270e OR i.V.m. Art. 266a und Art. 266c OR bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens unverändert fort und müsse danach mit ordentlicher Kündigungsfrist gekündigt werden (act. 2 Punkt 1). Sodann bringt sie vor, die Ausweisung erfolge zur Unzeit, da sie aus gesundheitlichen Gründen nicht umzugsfähig sei (act. 2 Punkt 2). Zudem verweist sie auf ihren im Vergleich ausdrücklich vorbehaltenen Anspruch auf Zweiterstreckung. Sie macht geltend, ihre Suchbemühungen nach einer neuen Wohnung seien aufgrund der Wohnungsnot und ihrer Knochenverletzungen erfolglos geblieben (act. 2 Punkt 3). Des weiteren sei eine Beschwerde beim Bundesgericht hängig, weshalb die Ausweisung vorerst warten müsse (act. 2 Punkt 4). Die übrigen Ausführungen der Beschwerdeführerin sind weder in sich noch im Zusammenhang mit dem vorinstanzlichen Urteil verständlich (act. 2 S. 3 ff.). Die von der Beschwerdeführerin eingereichten E-Mails sind nach Ablauf der Beschwerdefrist und damit verspätet und ohne elektronische Signatur eingegangen. Im Übrigen enthalten sie, soweit ersichtlich, keine für das vorliegende Verfahren relevanten Informationen, sodass sie nicht weiter zu berücksichtigen sind (vgl. act. 7 f.).

3.3. Mit ihren Vorbringen wiederholt die Beschwerdeführerin das bereits bei der Vorinstanz Vorgebrachte (vgl. act. 5/7 und act. 3; vgl. auch vorstehende E. 3.1). Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids, wie sie auch von Laien im Ansatz verlangt werden darf, unterbleibt gänzlich. Es ist nicht ersichtlich, was nach Auffassung der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich auf rechtliche Meinungsäusserungen oder allgemeine, vom angefochtenen Entscheid losgelöste Ausführungen zum Sachverhalt (vgl. act. 2). Soweit sie geltend macht, die beim Bundesgericht hängige Beschwerde stehe der Ausweisung

entgegen, übersieht sie, dass einer Beschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 103 Abs. 1 BGG – wie die Vorinstanz zutreffend feststellte – grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zukommt. Im Übrigen ist das Bundesgericht auf ihre Beschwerde nicht eingetreten (vgl. BGer 4A_227/2026 vom 1. Juni 2026). Nach dem Gesagten genügt die Beschwerde den gesetzlichen Begründungsanforderungen nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin stellte für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2 S. 1). Nach Art. 117 ZPO hat eine Partei Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie die erforderlichen Mittel zur Begleichung der Prozesskosten neben dem notwendigen Lebensunterhalt für sich und die Familie nicht aufbringen kann und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Das Gesuch auf unentgeltliche Rechtspflege der Beschwerdeführerin ist abzuweisen, da der Beschwerde von Anbeginn kein Erfolg beschieden war (vgl. vorstehende E. 3).

4.2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von §§ 4 Abs. 1 und 2, 8 Abs. 1 und 12 GebV OG sowie in Anbetracht des Streitwertes von Fr. 4'533.– (vgl. act. 3 E. 6 und act. 5/4/3 S. 2), des geringen Zeitaufwandes und der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 240.– anzusetzen und ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es wurde kein Kostenvorschuss verlangt, weshalb die Entscheidgebühr von der Beschwerdeführerin zu beziehen sein wird.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gälte (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 240.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

   Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'533.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Revaz

versandt am: