

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin Dr. C. Scho-  
der sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

## Urteil vom 14. März 2025

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Dietikon vom 7. Februar 2025 (ER240066)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Die Parteien schlossen am 12. November 2015 einen unbefristeten Mietvertrag über die 4,5-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. OG links inkl. Garage/Abstellplatz und Nebenräume an der D. \_\_\_\_\_-strasse ... in E. \_\_\_\_\_ ab (act. 7/3/1).

1.2. Mit Schreiben vom 12. April 2024 mahnte der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) für den ausstehenden Mietzins für den Monat April 2024. Er setzte beiden eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an mit der Androhung, bei deren unbenütztem Ablauf werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 7/3/3, act. 7/3/4). Die eingeschriebenen Sendungen wurden von den Berufungsklägern nicht abgeholt (act. 7/3/5, act. 7/3/6). Am 13. April 2024 fragte der Berufungskläger den Berufungsbeklagten per WhatsApp, ob er richtig verstanden habe, dass Letzterer ab Dezember in die Wohnung einziehen möchte. Der Berufungsbeklagte antwortete, wie bereits mündlich mitgeteilt, sende er den Berufungsklägern Ende Monat die schriftliche Kündigung auf Ende Juli per Post (act. 7/14). Am 12. April 2024 leisteten die Berufungskläger eine Teilzahlung in der Höhe von Fr. 1'000.– (act. 7/3/9). Da der bestehende Restbetrag des Mietzins für April 2024 von Fr. 1'400.– (Fr. 2'400.– - Fr. 1'000.–) innert Frist nicht beglichen wurde, kündigte der Berufungsbeklagte am 23. Mai 2024 das Mietverhältnis jeweils unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. Juni 2024 infolge Zahlungsrückstands gemäss Art. 257d OR (act. 7/3/14, act. 7/3/15). Die Kündigung ging den Berufungsklägern am 24. Mai 2024 zu (act. 3/16, act. 17); sie haben das Mietobjekt in der Folge weder geräumt noch dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss übergeben.

1.3. Mit Eingabe vom 12. November 2024 gelangte der Berufungsbeklagte an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend: Vorinstanz) und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 7/1). Am 14. Januar 2025 fand die vorinstanzliche Verhandlung in Anwesenheit des anwaltlich vertretenen Berufungsklä-

gers 1 statt, an welcher der Berufungsbeklagte an seinem Begehren festhielt (Prot. Vi. 4 f.). Mit Urteil vom 7. Februar 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten gut (Dispositiv-Ziff. 1) und wies das Stadttammannamt Schlieren/Urdorf an, nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen des Berufungsbeklagten hin Dispositiv-Ziffer 1 zu vollstrecken (Dispositiv-Ziff. 2, act. 3 = act. 6, Aktenexemplar = act. 7/18).

1.4. Mit Eingabe vom 3. März 2025 gelangten die Berufungskläger an die hiesige Kammer und erhoben Berufung mit dem Antrag, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben und auf das Ausweisungsgesuch vom 12. November 2024 sei nicht einzutreten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Berufungsbeklagten (act. 2 S. 2).

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1 - 19). Das Verfahren ist spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Urteil ist dem Berufungsbeklagten eine Kopie von act. 2 zuzustellen.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Ist in einem Ausweisungsverfahren nicht nur die Frage der Ausweisung, sondern auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3).

2.2. Vorliegend erweist sich die Kündigung als bestritten, machten doch die Berufungskläger anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung geltend, die Kündigung vom 23. März 2023 sei nichtig (act. 7/13 Rz. 2). In Abweichung der vorinstanzlichen Erwägungen (act. 6 E. 5) beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses von Fr. 2'400.– (vgl. act. 7/3/1 i.V.m. act. 7/3/2) deshalb

Fr. 86'400.– (Fr. 2'400.– x 36 [Monate]). Die Berufung ist als Rechtsmittel zulässig.

2.3. Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist innert 10 Tagen bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde den Berufungsbeklagten am 19. Februar 2025 zugestellt (act. 7/19/1). Mit Eingabe der Berufung am 3. März 2025 erfolgte die Berufung fristgerecht. Die Berufungsschrift enthält sowohl Anträge als auch eine Begründung, womit auf die Berufung einzutreten ist.

3. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die gesuchsgegnerische Partei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (vgl. OGer ZH LF230051 vom 31. August 2023 E. 3.2.1. m.w.H.).

Die Rechtslage ist klar, 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wo mit Bezug auf den Tatbestand oder die Rechtsfolge richterliches Ermessen oder Billigkeitsüberlegungen unter wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände eine wesentliche Rolle spielen. Ferner ist die klare Rechtslage zu verneinen, wenn die Subsumtion nicht offenkundig ist, ausgiebige juristische Recherchen angestellt werden müssen, keine einschlägige Gerichtspraxis besteht oder die Lehrmeinungen kontrovers sind

(OGer ZH PF210009 vom 2. Juni 2021 E. II.3; CHK ZPO-SUTER-SOMM/SEILER, Zürich 2021, Art. 257 N 7 ff.).

4.

4.1. Im angefochtenen Entscheid legte die Vorinstanz die einschlägigen Gesetzesbestimmungen und die zu berücksichtigende Rechtsprechung zum Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO), zum Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR), zum Zugangsprinzip und zur Empfangstheorie sowie zur Kündigung von Wohnräumen (Art. 266l OR) korrekt dar (act. 6 E. 4.1. - 4.6.). Sie erwog sodann, die ausserordentliche Kündigung vom 23. Mai 2024 auf den 30. Juni 2024 wegen Zahlungsrückstand des Mietzinses des Monats April 2024 sei form- und fristgerecht erfolgt (act. 6 E. 4.7.). Diese rechtlichen Erwägungen blieben im Berufungsverfahren unbeanstandet.

4.2.

4.2.1. Die Vorinstanz stellte sodann fest, auf beiden Kündigungsformularen sei der Berufungsbeklagte eindeutig als Absender vermerkt. Zudem sei auf den Formularen deutlich festgehalten, dass F.\_\_\_\_\_ des Hauseigentümergebietes Zürich den Berufungsbeklagten vertrete, womit das Vertretungsverhältnis klar zum Ausdruck gebracht sei. Für die Berufungskläger sei deshalb erkennbar gewesen, dass ein allfälliges Kündigungsschutzverfahren an den Berufungsbeklagten zu richten gewesen wäre. Die (ausserordentliche) Kündigung sei aus diesem Gesichtspunkt nicht zu beanstanden (act. 6 E. 4.8.).

4.2.2. Die Berufungskläger monieren eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung hinsichtlich des Kündigungsformulars. Auf diesem werde zwar unter "Absender" der Name des Berufungsbeklagten aufgeführt, dies jedoch in relativ kleiner Schrift. Darauf folge allerdings "vert. durch" und der Name eines Verbandes (Hauseigentümergebiet Zürich, nachfolgend: HEV Zürich) sowie einer Person (F.\_\_\_\_\_), die den Berufungsklägern nicht bekannt gewesen sei. Auch der tatsächliche Absender des Schreibens sei die Vertreterin gewesen. Da der HEV Zürich und dessen Mitarbeiterin F.\_\_\_\_\_ im vorliegenden Mietverhältnis nie in Er-

scheinung getreten seien und sich der HEV Zürich im Kündigungsformular auf das Schreiben vom 12. April 2024 bezogen habe, von welchem die Berufungskläger keine Kenntnis gehabt hätten, seien keine äusserlichen Umstände vorgelegen, gestützt auf welche auf ein gültiges Vertretungsverhältnis hätte geschlossen werden können. Die Berufungskläger hätten deshalb die Kündigung nicht als Mitteilung des Berufungsbeklagten erkennen können (act. 2 Rz. II.4 f.). Die Annahme eines für die Berufungskläger eindeutig erkennbaren Vertretungsverhältnisses stelle zudem eine unrichtige Rechtsanwendung dar (act. 2 Rz. II.9).

4.2.3. Die von den Berufungsklägern vorgebrachten Argumente vermögen in keinerlei Hinsicht zu überzeugen. Auf den Kündigungsformularen vom 23. Mai 2024 wird als Absender der Berufungsbeklagte mit Name und Adresse klar und deutlich aufgeführt und es wird festgehalten, dass dieser durch den HEV Zürich bzw. F.\_\_\_\_\_ vertreten wird. Für diese Angaben wurde die gleiche Schriftgrösse verwendet wie für die weiteren ausgefüllten Angaben. Gestützt auf diese Angaben war für die Berufungskläger klar ersichtlich, dass der HEV Zürich bzw. F.\_\_\_\_\_ als Vertreter des Berufungsbeklagten handelt und die Kündigung konnte eindeutig dem Berufungsbeklagten zugeordnet werden. Aus den vorinstanzlichen Akten ist zudem ersichtlich, dass der Arbeitgeber der Berufungskläger den HEV Zürich bzw. F.\_\_\_\_\_ am 24. Juni 2024 im Namen der Berufungskläger telefonisch kontaktierte, mit der Bitte, die ausserordentliche Kündigung zurückzuziehen (act. 7/3/18). Dies zeigt, dass für die Berufungskläger kein Zweifel daran bestand, welches Vertragsverhältnis die Kündigung vom 23. Mai 2024 betraf und dass die Kündigung ernst gemeint war. Eine falsche Sachverhaltsfeststellung bzw. Rechtsanwendung der Vorinstanz liegt deshalb nicht vor.

#### 4.3.

4.3.1. In Bezug auf die WhatsApp-Nachricht vom 13. April 2024 hielt die Vorinstanz fest, der Berufungsbeklagte habe darin eine ordentliche Kündigung angekündigt. Ihm sei durchaus zugestanden, die Berufungskläger darauf hinzuweisen, dass er losgelöst von den Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsverzug gedenke, das Mietverhältnis per Ende Juli 2024 ordentlich zu kündigen. In der WhatsApp-Nachricht werde eindeutig darauf verwiesen, dass

die Kündigung per Post erfolge, womit der Berufungsbeklagte zum Ausdruck bringe, dass diese Zustellform massgebend sei. Im Übrigen habe er im Zeitpunkt der WhatsApp-Nachricht (Samstag) – entgegen den Vorbringen der Berufungskläger – nicht gewusst, dass diese keine Kenntnis von der Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung, die am Freitag der Schweizerischen Post übergeben worden sei, haben würden, da diese Schreiben erst am 16. April 2024 (Dienstag) an der Abholstelle angekommen seien (m.V.a. act. 7/3/5, act. 7/3/6; act. 6 E. 4.9.).

4.3.2. Gemäss den Berufungsklägern habe die Vorinstanz die Bedeutung der WhatsApp-Nachricht unzutreffend festgestellt und gewürdigt. Aufgrund der Nachricht hätten sie nur mit der angekündigten ordentlichen und nicht mit einer anderen Kündigung rechnen müssen (act. 2 Rz. II.6 f.). Auch sei der Vorinstanz und dem Berufungsbeklagten bekannt gewesen, dass die Berufungskläger die deutsche Sprache nicht beherrschten. Überdies habe der Berufungskläger aufgrund eines Berufsunfalls gesundheitliche Probleme (act. 2 Rz. II.8).

4.3.3. Die Vorinstanz stellte zu Recht fest, dass der Berufungsbeklagte am 12. April 2024 den Berufungsklägern einzig Frist zur Zahlung des fälligen Mietzinses für den Monat April 2024 ansetzte und dies – wie von Art. 257d Abs. 1 OR vorgeschrieben – unter Kündigungsandrohung für den Unterlassungsfall. Am 12. bzw. 13. April 2024 hatte der Berufungsbeklagte somit die ausserordentliche Kündigung (noch) nicht ausgesprochen und es stand offen, ob die Voraussetzungen dafür eintreten würden, da die angesetzte dreissigtägige Frist noch nicht (ungenutzt) verstrichen war. Dass der Berufungsbeklagte am 13. April 2024 dem Berufungskläger seine Absicht mitteilte, Ende April 2024 das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen, schliesst die Fristansetzung wegen Zahlungsrückstand und eine Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht aus. Die Berufungsbeklagten konnten gestützt auf die WhatsApp-Nachricht des Berufungsbeklagten nicht davon ausgehen, dass bei zukünftigem Vorliegen der Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung diese nicht ausgesprochen wird.

4.3.4. Aus den geltend gemachten fehlenden Sprachkenntnissen und dem Berufsunfall vermögen die Berufungskläger nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Es hätte ihnen obliegen, bei Unklarheiten nachzufragen oder sich um eine Überset-

zung zu bemühen. Im Übrigen waren der Mietvertrag sowie die WhatsApp-Nachrichten des Berufungsklägers 1 sowie des Berufungsbeklagten vom 13. April 2024 auf Deutsch verfasst (vgl. act. 7/3/1, act. 7/14) und die Amtssprache des Kantons Zürich ist Deutsch (Art. 48 KV).

4.4. Die Berufung ist daher vollumfänglich abzuweisen.

5.

5.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 86'400.– (vgl. E. 2.2. oben) und in Anwendung von §§ 4, 8 und 12 GebV OG wird die Entscheidunggebühr auf Fr. 3'100.– festgelegt. Diese Kosten sind den Berufungsklägern je zur Hälfte (Art. 106 Abs. 3 ZPO) aufzuerlegen.

5.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen: den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

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

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 3'100.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.
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 Be-

schwerde 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 86'400.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: