

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 2. Juli 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

C. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

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

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 20. Mai 2025 (ER250074)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) mieteten mit Verträgen vom 21./25. September 2023 vom Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagten) eine 4.5-Zimmerwohnung und Garage in der Liegenschaft an der D. _____-strasse ... in ... Zürich (act. 4/3/2-4).

1.2. Am 3. April 2025 leitete der Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungskläger ein (act. 4/1). Mit Entscheid vom 20. Mai 2025 wies das Einzelgericht das Gesuch der Berufungskläger um Sistierung des Verfahrens ab und verpflichtete sie, die genannte Wohnung umgehend zu verlassen und sie dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben (act. 4/14 = act. 3).

1.3. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 10. Juni 2025 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, mit den Anträgen um Aufhebung des angefochtenen Entscheides, Abweisung des Ausweisungsbegehrens und eventualiter um Sistierung des Verfahrens (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 4/1-16). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zu-

mutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 14. Dezember 2022 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 2 und act. 4/15b-c). Die Berufungskläger sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Vor diesem Hintergrund stellte die Vorinstanz fest, dass die zwischen den Parteien geschlossenen Mietverträge vom Berufungsbeklagten unter Verwendung des amtlichen Formulars und unter Einhaltung der vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist am 4. Dezember 2024 ordentlich per 31. März 2025 gekündigt worden seien. Die Kündigungen seien den Berufungsklägern am 5. Dezember 2024 zur Abholung gemeldet worden und hätten am 6. Dezember 2024 erstmals abgeholt werden können, womit sie an diesem Datum als zugestellt gelten würden. Damit seien die Mietverhältnisse unter Einhaltung der Formen und Fristen von Art. 266a ff. OR gültig per 31. März 2025 aufgelöst worden. Die Kündigungen seien von den Berufungsklägern mit Schreiben vom 4. März 2025 bei der Schlichtungsbehörde angefochten worden. Dieses Kündigungsschutzbegehren sei offensichtlich verspätet und somit unbeachtlich. Da die Berufungskläger die Frist zur Kündigungsanfechtung und Beantragung der Erstreckung ungenutzt verstreichen lassen hätten, könnten sie die Rüge, die Kündigungen seien missbräuchlich und mit einer besonderen Härte verbunden, im Ausweisungsverfahren nicht mehr erheben (act. 2 S. 3 ff.).

3.2. Die Berufungskläger machen mit der Berufung im Wesentlichen geltend, es liege ein streitiger Sachverhalt vor. Es liege kein zur fristlosen Beendigung oder Ausweisung berechtigender Vertragszustand vor. Insbesondere würden sie, die

Berufungskläger, sich nicht in einem relevanten Mietzinsrückstand befinden. Ein wichtiger Kündigungsgrund habe somit nicht vorgelegen. Zudem sei die Rechtslage unklar, weil die Fragen nach der Missbräuchlichkeit der Kündigung und nach einem Härtefall nicht geklärt und Gegenstand des beim Mietgericht hängigen Verfahrens seien. Die Annahme, die Kündigung sei nicht fristgerecht angefochten worden, sei unzutreffend. Sie hätten am 4. März 2025 rechtzeitig ein Gesuch bei der Schlichtungsbehörde Zürich eingereicht. Wenn das verspätet sein sollte, so beruhe dies auf einer Verkennung des massgeblichen Zugangzeitpunkts der Kündigung. Zudem sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden, weil die Vorinstanz ihre wesentlichen Einwendungen und Beweise zur Missbräuchlichkeit der Kündigung und zur Begründung eines Härtefalls nicht berücksichtigt habe (act. 2 S. 2 ff.).

3.3. Diesen Ausführungen ist entgegenzuhalten, dass eine missbräuchliche Kündigung nicht per se wirkungslos bzw. ungültig ist, sondern die Missbräuchlichkeit bzw. die Ungültigkeit stets klageweise geltend zu machen ist. Demnach entfaltet jede Kündigung, die hinsichtlich der Form und der Kündigungsberechtigung fehlerfrei ist, grundsätzlich vertragsauflösende Wirkungen und ist damit anfänglich gültig. Dabei bleibt es, sofern die Kündigung unangefochten geblieben ist, selbst dann, wenn sie missbräuchlich ist (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Vorbem. zu Art. 271-273c N 60 ff.).

Dementsprechend zielen Einwendungen gegen die Gültigkeit einer Kündigung bei der Ausweisung im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen von Vornher ein ins Leere, wenn entweder die Gültigkeit der Kündigung bereits rechtskräftig festgestellt oder die Anfechtung der Kündigung verwirkt wurde (vgl. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 273 N 43 und N 63). Gemäss Art. 273 Abs. 1 ZPO beträgt die Frist für die Anfechtung einer Kündigung 30 Tage und sie beginnt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit dem Empfang der Kündigung durch den Empfänger (d.h. Eingang in den Zugriffsbereich gemäss uneingeschränkter Empfangstheorie). Danach gilt eine Sendung, falls keine effektive Übergabe erfolgt, als zugegangen, wenn deren Behändigung durch den Empfänger möglich ist, d.h. wenn sie in den Briefkasten gelegt oder auf dem Postamt

oder im Postfach erstmals abgeholt werden kann (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 273 N 45 ff.; SVIT-Komm-POLIVKA, 5. Aufl. 2025, Art. 273 N 14 ff. und N 18 ff. mit Hinweis auf BGer 4A_471/2013 vom 11.11.2013, E. 2, BGE 140 III 244, E. 5, und BGE 143 III 15, E. 4).

Die Berufungskläger bestreiten zweitinstanzlich pauschal, die Frist zur Anfechtung der Kündigung verpasst zu haben. Vor Vorinstanz stellten sie jedoch nicht in Abrede, dass sie die Kündigung am 5. Dezember 2024 per 6. Dezember 2024 von der Post zur Abholung gemeldet bekommen hätten, und machten nicht geltend, das Kündigungsschutzverfahren vor dem 4. März 2025 eingeleitet zu haben. Im Berufungsverfahren behaupten sie nichts anderes. In Anbetracht der zeitlichen Differenz von über 80 Tagen zwischen Erhalt der Kündigung und Einreichung des Schlichtungsgesuchs erachtete die Vorinstanz die Anfechtung der Kündigung zu Recht als verwirkt und ging vor dem Hintergrund der eingehaltenen Formvorschriften von einer gültigen ordentlichen Kündigung aus. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass das Kündigungsschutzverfahren derzeit noch pendent und nicht abgeschlossen ist. Demnach ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht weiter auf die Vorbringen der Berufungskläger zu einer allfälligen Missbräuchlichkeit der Kündigung und zu den Härtegründen eingegangen und das Ausweisungsbegehren auf der Grundlage einer klaren Sach- und Rechtslage gutgeheissen hat. Die Berufung ist abzuweisen.

4.

4.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

4.2. Die Berufungskläger bestreitet im Rahmen des Ausweisungsverfahrens im Wesentlichen die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, weshalb der Streitwert des Berufungsverfahrens dem Mietzins entspricht, der für die Dauer bis zum

nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (31. März 2025; act. 4/3/5-6). Dabei ist auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 30. September 2028 (vgl. act. 4/3/2-3). Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 7'366.-- (vgl. act. 4/3/3-4) von einem Streitwert von Fr. 309'372.-- auszugehen.

4.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'000.-- festzusetzen und den Berufungsklägern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist dem Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 20. Mai 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 1'000.-- festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von 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.

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. 309'372.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: