

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250060-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss vom 7. August 2025

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

gegen

1. **C.**_____,

2. **D.**_____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 19. Februar 2025 (ER240095)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Vermieter, Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Vermieter) schlossen am 14. November 2023 mit dem Mieter 1, Gesuchsgegner 1 und Berufungskläger 1 (nachfolgend: Mieter 1) einen Mietvertrag über die 3,5-Zimmerwohnung im EG rechts sowie über den Einstellplatz Nr. 1 an der E. _____-strasse 2 in F. _____ ab (act. 10/2/2). Der Mieter 2, Gesuchsgegner 2 und Berufungskläger 2 (nachfolgend: Mieter 2) wohnt als Untermieter in der Mietwohnung, ohne dass die Vermieter der Untermietung ihre Zustimmung erteilt haben (act. 10/2/13). Verwalterin der Liegenschaft ist die G. _____ Immobilien GmbH (act. 10/2/1).

1.2. Unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigten die Vermieter am 17. September 2024 die Mietverhältnisse per 31. Oktober 2024 infolge Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d OR (act. 10/2/5).

1.3. Mit Eingabe vom 13. Oktober 2024 focht der Mieter 1 die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) an. Da der Mieter 1 nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen war, schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung als gegenstandslos geworden ab (act. 10/2/11). Die dagegen erhobene Berufung des Mieters 1 wies die hiesige Kammer mit Urteil vom 3. Februar 2025 ab (OGer ZH RU240059 vom 3. Februar 2025).

1.4.

1.4.1. Mit Eingabe vom 19. November 2024 gelangten die Vermieter, vertreten durch die G. _____ Immobilien GmbH, an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) und ersuchten gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) um Ausweisung der Mieter aus der Wohnung und dem Einstellplatz (act. 10/1). Innert der ihnen angesetzten Frist nahmen die Mieter am 5. Dezember 2024 Stellung zum Ausweisungsgesuch (act. 10/8). Gleichentags teilte Rechtsanwalt Y. _____ der Vorinstanz mit, dass ihn die Vermieter

mit deren Interessenvertretung beauftragt hätten (act. 10/12). Die Parteien reichten am 15. Januar 2025 (die Vermieter, act. 10/27) sowie am 30. Januar 2025 (die Mieter, act. 10/31) in Ausübung ihres unbedingten Replikrechts je eine Stellungnahme ein. Am 4. Februar 2025 reichten die Vermieter eine weitere Stellungnahme zu den Akten (act. 10/34).

Mit Urteil vom 19. Februar 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (Dispositiv-Ziff. 1) und wies das Stadtammannamt Bülach an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen zu vollstrecken (act. 10/39). Das Urteil wurde den Parteien in unbegründeter Form eröffnet und auf entsprechendes Gesuch der Mieter (act. 10/42) begründet. Die begründete Ausfertigung (act. 3 = act. 9 [Aktensexemplar] = act. 10/44) wurde den Parteien am 26. Juni 2025 zugestellt (act. 10/45).

1.4.2. Mit Eingabe vom 7. Juli 2025 (vgl. act. 6/2) reichten die Mieter gegen das Urteil vom 19. Februar 2025 fristgerecht (act. 10/45) beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung ein mit dem Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zulasten der Vermieter bzw. der Gerichtskasse (act. 2 S. 2). Tags darauf reichten die Mieter einen korrekten Scan des angefochtenen begründeten Urteils zu den Akten (act. 7). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 10/1 – 50). Das Verfahren ist spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Urteil ist den Vermietern eine Kopie der Berufungsschrift (act. 2) zuzustellen.

2. Prozessuales

2.1. Berufung als Rechtsmittel

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). Im vorliegenden Fall beläuft sich der summierte monatliche Mietzins auf Fr. 2'450.– (Fr. 2'300.– für die Wohnung +

Fr. 150.– für den Einstellplatz [vgl. act. 10/2/2]), womit ein Streitwert von Fr. 14'700.– resultiert (6 [Monate] x Fr. 2'450.–). Die Streitwertschwelle ist folglich erreicht und das Rechtsmittel der Berufung ist gegeben.

2.2. Zulässigkeit des Rechtsmittelantrags

2.2.1. Bei der Berufung handelt es sich um ein reformatorisches Rechtsmittel. Bei Gutheissung der Berufung ist die Ausfällung eines neuen Entscheids der Regelfall; eine Rückweisung kommt nur unter den Voraussetzungen von Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO in Frage (OGer ZH LF250032 vom 25. April 2025 E. 2.2 m.w.H.).

2.2.2. Aus dem Antragserfordernis sowie der reformatorischen Natur der Berufung folgt, dass die Berufung erhebende Partei ein reformatorisches Begehren in der Sache stellen muss (BGer 4A_510/2022 vom 22. Dezember 2022 E. 3.1). Die Berufungsschrift muss mit anderen Worten ein hinreichend bestimmtes Rechtsbegehren enthalten, wie die Berufungsinstanz bei Gutheissung in der Sache entscheiden soll und das zum Entscheid erhoben werden kann (OGer ZH LB240008 vom 29. Mai 2024 E. II.3.2 m.w.H.). Vorbehalten bleibt die Situation, in der die Rechtsmittelinstanz nicht reformatorisch entscheiden könnte, wenn es die Rechtsauffassung der die Berufung erhebenden Partei teilen würde. Davon ist regelmässig dann auszugehen, wenn die Vorinstanz zu Unrecht wegen einer fehlenden Prozessvoraussetzung nicht auf die Klage eingetreten ist und die Klage materiell überhaupt nicht beurteilt hat, oder wenn eine nicht heilbare Gehörsverletzung vorliegt. Von solchen Ausnahmen abgesehen steht es im Ermessen der Berufungsinstanz, ob sie bei Begründetheit der Berufung neu entscheidet oder ob sie die Sache ausnahmsweise an die Vorinstanz zurückweist. Die Parteien haben keinen Anspruch auf einen Rückweisungsentscheid. Entscheidet sich die Berufungsinstanz für ein neues Urteil in der Sache, kann sie den Sachverhalt mit uneingeschränkter Kognition erstellen und namentlich selber Beweise abnehmen. Entsprechend hat die Berufung erhebende Partei einen Antrag in der Sache zu stellen und es ist nicht statthaft, einen Rückweisungsentscheid gleichsam zu erzwingen, indem einzig ein kassatorisches Begehren formuliert wird (vgl. zum Ganzen BGer 4A_510/2022 vom 22. Dezember 2022 E. 3.2; 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.1 f.). Stellt die Berufung führende Partei anstelle eines reformato-

rischen Begehrens ein kassatorisches Begehren, hat sie aufzuzeigen, aus welchen Gründen die Rechtsmittelinstanz nicht selber in der Sache entscheiden könnte. Tut sie dies nicht bzw. ergibt sich, dass das rein kassatorische Begehren unzulässig ist, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (BGer 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.1 f.).

Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben auszulegen. Dabei ist nicht nur auf den Wortlaut abzustellen, sondern es ist der Sinn des Rechtsbegehrens unter Beizug der Begründung und der Umstände des Falles zu ermitteln (BGer 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.3; OGer ZH LB240008 vom 29. Mai 2024 E. II.3.2 m.w.H.). Um von einem reformatorischen Antrag ausgehen zu können, muss sich aus dem Rechtsmittel jedenfalls mit hinlänglicher Deutlichkeit ergeben, dass die Partei die inhaltliche Überprüfung des angefochtenen Urteils durch eine obere Instanz verlangt und welchen Entscheid die anfechtende Partei anstrebt (BK ZPO-STERCHI, Art. 311 N 14). Die Rechtsmittelinstanz darf keine Annahmen hinsichtlich der Absichten der antragstellenden Partei treffen (BGer 5A_188/2017 vom 8. August 2017 E. 2.4).

2.2.3. Die Mieter beantragen, das vorinstanzliche Urteil sei "aufzuheben" (act. 2 S. 2). Weder im Rahmen des Antrags noch in der Begründung führen sie aus, wie die Kammer zu entscheiden hätte, wenn sie in Gutheissung der Berufung den angefochtenen vorinstanzlichen Entscheid aufheben und einen neuen Entscheid fällen würde. Die Mieter bringen lediglich vor, der G._____ Immobilien GmbH komme keine Vertretungsbefugnis zu (act. 2 Rz. 16 ff, Rz. 28 f., 30 ff.) und die Voraussetzungen für den Erlass des Ausweisungsbefehls seien nicht erfüllt (gewesen), da der Sachverhalt nicht liquide (act. 2 Rz. 36 ff.) und die Rechtslage nicht klar sei (act. 2 Rz. 39 ff.). Bei anwaltlich vertretenen Parteien wie den Mietern besteht unter diesen Umständen kein Anlass, Vermutungen dazu anzustellen, was vielleicht noch hätte gemeint sein können. Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die Mieter nicht darlegen, wie die Berufungsinstanz bei Gutheissung der Berufung in der Sache entscheiden soll, weshalb es sich nicht um ein reformatorisches, sondern um ein kassatorisches Begehren handelt.

Nicht dargetan und ersichtlich ist, dass vorliegend ausnahmsweise ein bloss kassatorischer Antrag ausreicht. Die Mieter bringen zwar vor, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, jedoch ist auf diese Rüge – wie aufzuzeigen sein wird (vgl. E. 2.3. unten) – nicht einzutreten. Auch liegt nicht die Situation vor, dass die Vorinstanz mangels einer Prozessvoraussetzung nicht auf das Gesuch der Vermieter eingetreten wäre. Vielmehr beurteilte die Vorinstanz ihr Gesuch auch in materieller Hinsicht und hiess dieses gut (vgl. act. 9). Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Kammer als Berufungsinstanz bei einer Gutheissung der Berufung gestützt auf die Rügen der Mieter lediglich eine Rückweisung an die Vorinstanz vornehmen und nicht auch in der Sache selbst einen Entscheid fällen könnte. Damit ist auf die Berufung mangels rechtsgenügender Anträge nicht einzutreten.

2.2.4. Selbst wenn auf die Berufung einzutreten wäre, wären die Rügen der Mieter unbegründet (nachfolgende E. 2.3. bis 2.6.) und die Berufung wäre abzuweisen.

2.3. Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs

2.3.1. Zu beachten ist, dass die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Ist nicht ersichtlich, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 143 IV 380 E. 1.4.1). Für eine erfolgreiche Rüge der Verweigerung des rechtlichen Gehörs wird deshalb vorausgesetzt, dass die betreffende Partei in der Begründung des Rechtsmittels angibt, welche Vorbringen sie bei Gewährung des rechtlichen Gehörs in das erstinstanzliche Verfahren eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können (BGE 143 IV 380 E. 1.4.1 = Pra 107 [2018] Nr. 61; BGer 4D_31/2021 vom 22. Juni 2021 E. 2.1.; OGer ZH LB230044 vom 23. Juli 2024 E. 3.6; PD240013 vom 3. Juli 2024 E. 2.4).

2.3.2. Diesen Begründungsanforderungen genügt die Berufung nicht. Die Mieter begnügen sich damit, geltend zu machen, die Vorinstanz habe ihnen die Stellungnahme der Vermieter vom 4. Februar 2025 inkl. Beilage (act. 10/34 f.) erst auf Er-

suchen ihres Rechtsvertreters am 26. Juni 2025 zugestellt und auch andere verfahrensleitende Schriftstücke (act. 10/16; act. 10/24) seien nicht ihrem Rechtsvertreter, sondern direkt und erfolglos ihnen (den Mietern) zugestellt worden (act. 2 Rz. 12 ff.). Die Mieter legen nicht dar, welche Vorbringen sie bei Zustellung der Unterlagen ins Verfahren eingeführt hätten und inwiefern diese hätten erheblich sein können.

2.4. Rüge der fehlenden Vertretungsbefugnis

2.4.1. Das Ausweisungsgesuch eingereicht und unterzeichnet hat die G._____ Immobilien GmbH als Vertreterin der Vermieter (act. 10/1 S. 1, S. 3). In ihrem Entscheid bejahte die Vorinstanz die Vertretungsbefugnis der G._____ Immobilien GmbH (act. 9 E. 4.2.).

2.4.2. Dem halten die Mieter entgegen, in Angelegenheiten des summarischen Verfahrens seien im Kanton Zürich nur Anwältinnen und Anwälte zur beruflichen Vertretung berechtigt (m.V.a. Art. 68 Abs. 2 lit. a und lit. b ZPO). Die von der Vorinstanz genannte Gerichtspraxis, wonach die Vertretung durch die Liegenschaftsverwaltung möglich sei, widerspreche der ständigen Rechtsprechung des Obergerichts des Kantons Zürich (m.V.a. OGer ZH RU240012 vom 2. September 2024 E. 2.c; PD110004 vom 19. Mai 2011 E. 1). An der fehlenden Vertretungsbefugnis der G._____ Immobilien GmbH vermöge auch die zwischenzeitlich erfolgte berufsmässige Vertretung durch einen Anwalt nichts zu ändern, da diese erst im Rahmen des Replikrechts erfolgt sei (Rz. 16 ff.). Die Vertretung scheidet auch aus, weil eine juristische Person nicht Prozessvertreterin sein könne (act. 2 Rz. 28 f.).

2.4.3. Grundsätzlich gilt im Zivilprozess das Anwaltsmonopol. Das heisst, dass zur berufsmässigen Vertretung nur Anwältinnen und Anwälte befugt sind, die nach dem BGFA berechtigt sind, Parteien vor schweizerischen Gerichten zu vertreten (Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO). In Angelegenheiten des summarischen Verfahrens sind allerdings zudem patentierte Sachwalterinnen und Sachwalter sowie Rechtsagentinnen und Rechtsagenten zur berufsmässigen Vertretung befugt, soweit das kantonale Recht dies vorsieht (Art. 68 Abs. 2 lit. b ZPO). Im Kanton Zürich wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht (Weisung des Regie-

rungsrats des Kantons Zürich, Amtsblatt des Kantons Zürich vom 14. August 2009, S. 1558 ff., S. 1663). Die Befugnisse nach Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO (berufliche Vertretung durch beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter) betreffen ferner nur die Miet- und Arbeitsgerichte und damit nicht das Einzelgericht im summarischen Verfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) sowie zudem nur Angestellte bestimmter Organisationen (Weisung des Regierungsrats des Kantons Zürich, a.a.O., S. 1663). Bei solchen Vertreterinnen oder Vertretern müsste es sich zudem um natürliche Personen handeln; nicht zur berufsmässigen Vertretung befugt sind juristische Personen (OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. II.2).

2.4.4. Die G._____ Immobilien GmbH war damit nicht befugt, die Vermieter im Verfahren vor Vorinstanz berufsmässig zu vertreten. Darüber hinaus handelt es sich bei der G._____ Immobilien GmbH um eine juristische Person, die als solche ohnehin nicht als Vertreterin in Frage kommt (OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. II.2; PP140003 vom 15. April 2014 E. II.1).

2.4.5. Zu beachten ist jedoch, dass die Vermieter das vorinstanzliche Gesuch vom 19. November 2024 nicht mitunterzeichneten (vgl. act. 10/1 S. 3). Dem Gesuch fehlt es deshalb an der für schriftliche Eingaben an das Gericht vorgeschriebenen Unterschrift (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz hätte den Vermietern eine Nachfrist (Art. 132 ZPO) ansetzen müssen, um das Gesuch entweder selber unterzeichnet einzureichen oder durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter, der zur Vertretung i.S.v. Art. 68 ZPO befugt ist, genehmigen zu lassen. Im Säumnisfall hätte sie das Gesuch als nicht erfolgt erledigen sollen. Die Vorinstanz unterliess eine entsprechende Fristansetzung, jedoch genehmigte Rechtsanwalt Y._____ das unzulässige Vertretungshandeln durch die Liegenschaftenverwaltung in der Stellungnahme vom 15. Januar 2025 (act. 10/27 Rz. 20; vgl. Art. 38 Abs. 1 OR). Das vorinstanzliche Verfahren war folglich fortzuführen (vgl. OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. II.3; PF220040 vom 8. Dezember 2023 E. 2.4.).

2.5. Rüge des nicht liquiden Sachverhalts

2.5.1. Unter Verweis auf die Beilagen des Ausweisungsgesuchs stellte die Vorinstanz – soweit vorliegend von Relevanz – fest, am 8. August 2024 sei der Mie-

ter 1 gemäss dem Mahnschreiben [vom 8. August 2024] mit der Bezahlung von Mietzinsen und Nebenkosten in der Höhe von Fr. 2'450.– für den August 2024 in Verzug gewesen (m.V.a. act. 10/2/3). Mit dem Mahnschreiben vom 8. August 2024, welches dem Mieter 1 am 14. August 2024 durch die Post zugestellt worden sei, sei ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt worden mit der Androhung, bei ungenutztem Ablauf werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (m.V.a. act. 10/2/3 inkl. Track-and-Trace). Innert der 30-tägigen Frist habe der Mieter 1 die Mietzins- und Nebenkostenausstände unbestrittenermassen nicht bezahlt, woraufhin die Vermieter am 17. September 2024 unter Verwendung des amtlichen Formulars die Mietverhältnisse per 31. Oktober 2024 gekündigt hätten (m.V.a. act. 10/2/5). Die Kündigung sei dem Mieter 1 am 18. September 2024 zugestellt worden (m.V.a. act. 10/2/5 inkl. Track-and-Trace; act. 9 E. 6.1.).

2.5.2. Die Mieter monieren, die Vorinstanz stütze ihre Sachverhaltsfeststellung auf Tatsachenbehauptungen, die sich nur aus den Beilagen zum Ausweisungsgesuch ergeben. Im Ausweisungsgesuch hätten sich die Vermieter damit begnügt, Behauptungen zum Schlichtungsverfahren betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung zu machen. Welcher Zahlungsausstand zu welcher Mahnung geführt habe, sei aus der Gesuchsbegründung jedoch nicht ersichtlich. Es sei weder Sache des Gerichts noch der Gegenpartei die für das Gesuch relevanten Sachverhaltselemente aus den Beilagen selbständig herauszuschälen und zu interpretieren. Das Ausweisungsgesuch vom 19. November 2024 erfülle die formell gesetzlichen Anforderungen nicht und der Sachverhalt sei nicht liquid i.S.v. Art. 257 ZPO (act. 2 Rz. 37 f.).

2.5.3. Die Tatsachenbehauptungen müssen im Prinzip in der Rechtsschrift selbst dargelegt werden (Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO). Tatsachen, die sich lediglich aus einer Beilage zu einer Rechtsschrift ergeben, sind vom Gericht – im Anwendungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes (Art. 55 Abs. 1 ZPO) – nicht zu beachten. Selbst mit einem allgemeinen Verweis in der Rechtsschrift auf eine Beilage oder mit der allgemeinen Erklärung, dass die eingereichten Akten als integrierender Bestandteil der Rechtsschrift gelten, wird der Behauptungslast nicht Genüge ge-

tan (BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 221 N 27). Indessen ist zu beachten, dass alle am Verfahren beteiligten Personen nach Treu und Glaube zu handeln haben (Art. 52 ZPO). In diesem Sinne ist auch Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO auszulegen. Das rechtskundige Gericht muss selber wissen, auf welche Tatsachen es ankommt (vgl. Art. 57 ZPO ["iura novit curia"]), kann und muss die Beilagen deshalb mit Rücksicht darauf beachten. Auch die Gegenpartei weiss regelmässig schon, worum der Streit sich dreht, und muss dieses "Vorwissen" nach Treu und Glaube beim Studium des Gesuchs und der Beilagen heranziehen. Sowohl für das Gericht als auch die Gegenpartei kann also je nach den Umständen des Einzelfalls auch eine sich lediglich aus den Beilagen ergebende Behauptung genügen. Das setzt aber voraus, dass die Beilagen "selbsterklärend" sind, was wiederum voraussetzt, dass jede von ihnen ohne grosse Mühe einer Tatsache bzw. Tatsachenbehauptung zugeordnet werden kann (OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. V.5.).

2.5.4. Die Vermieter, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertreten waren, reichten am 19. August 2024 bei der Vorinstanz ihr Ausweisungsgesuch zusammen mit 13 nummerierten und chronologisch geordneten Beilagen inkl. Beilagenverzeichnis ein (act. 10/2/1 – 13). In ihrem Gesuch führen die Vermieter die streitgegenständlichen Mietverträge auf unter Verweis auf Beilage 2 (= act. 10/2/2 = Mietverträge). In den Mietverträgen sind einerseits die Vermieter, vertreten durch die G._____ Immobilien GmbH, und andererseits der Mieter 1 als Parteien aufgeführt (S. 1). Im Ausweisungsgesuch geben die Vermieter als Kündigungsgrund "Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR (Fristansetzung am 08.08.2024)" an und verweisen auf Beilage 3 (= act. 10/2/3 = Mahnschreiben vom 8. August 2024). Aus diesem Mahnschreiben inkl. den handschriftlichen Anmerkungen ergibt sich klar und eindeutig, dass der Mieter 1 mit der Zahlung der Mietzinse für den Monat August 2024 im Rückstand war, dass ihm die Vermieter unter Verweis auf Art. 257d OR eine dreissigtägige Zahlungsfrist ansetzten sowie für den Unterlassungsfall die Kündigung androhten und dass in der Folge bis am 13. September 2024 (Ende der Zahlungsfrist) keine Zahlung einging. Die Zustellung des Mahnschreibens an den Mieter 1 am 14. August 2024 ergibt sich aus dem beigelegten Track-and-Trace-Auszug. Weiter stellen die Vermieter in ihrem Ausweisungsge-

such unter Verweis auf Beilage 5 (= act. 10/2/5 [Kündigungsformular]) die Behauptung auf, sie hätten das Mietverhältnis infolge Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR am 17. September 2024 per 31. Oktober ausserordentlich gekündigt. Im vollständig ausgefüllten Kündigungsformular wird als Begründung "Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR" aufgeführt und aus dem beigelegten Track-and-Trace-Auszug ergibt sich, dass das Kündigungsschreiben dem Mieter 1 am 18. September 2024 zugestellt wurde.

Mit ihrem Ausweisungsgesuch reichten die Vermieter die Urkunden ein, welche die Tatbestandsmerkmale einer Kündigung wegen Zahlungsrückstand belegen (vgl. OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. 7.). An den einschlägigen Stellen ihres Ausweisungsgesuchs verwiesen sie auf die entsprechende Beilage, aus der sodann die Tatsachenbehauptungen klar und ohne Weiteres hervorgehen – die Beilagen sind "selbsterklärend". Damit kamen die Vermieter ihrer Begründungslast nach und die Vorinstanz ging zu Recht von einem liquiden Sachverhalt aus.

2.6. Rüge der nichtigen Kündigung

2.6.1. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Vermieter die Mietverhältnisse in Übereinstimmung mit Art. 257d und Art. 266I OR gültig per 31. Oktober 2024 gekündigt hätten (act. 9 E. 6.4.).

2.6.2. Die vorinstanzlichen Erwägungen zur Gültigkeit der Kündigung gemäss Art. 257d und Art. 266I OR blieben im Berufungsverfahren unbestritten. Jedoch heben die Mieter hervor, dass lediglich der Vermieter 1 – nicht aber die Vermieterin 2 – den Liegenschaftsverwaltungsvertrag mit der G._____ Immobilien GmbH unterschrieben habe. Die G._____ Immobilien GmbH sei deshalb nicht von beiden Vermietern bevollmächtigt gewesen, weshalb mit der durch sie ausgesprochenen Kündigung das Kündigungsrecht von den Vermietern nicht gemeinsam ausgeübt worden sei. Die Kündigung sei deshalb nichtig. Ohnehin sei die Vollmacht, die zur Kündigungsaussprache ermächtige, schriftlich abzuschliessen, eine nachträgliche Bekanntgabe des Vertretenen heile die mangelnde Kundgabe des Vertretungsverhältnisses im Zusammenhang mit der Kündigung nicht und

eine Kündigung stelle kein Rechtsgeschäft des täglichen Bedarfs i.S.v. Art. 166 ff. ZGB dar, weshalb sich die Vermieter als Ehegatten gegenseitig nicht vertreten könnten (act. 2 Rz. 41 ff.).

2.6.3. Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257

Abs. 1 ZPO, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Die Rechtsprechung verneint in der Regel das Vorliegen einer klaren Rechtslage, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessen- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glaube zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2). Das bedeutet indessen nicht, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. Denn das Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinne der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall ist, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (BGer 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 3 m.w.H.).

Rechtsmissbrauch liegt nach der Rechtsprechung insbesondere vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (BGE 143 III 279 E. 3.1 = Pra 107 [2018] Nr. 85; 140 III 583 E. 3.2.4 = Pra 104 [2015] Nr. 102 je m.w.H.). Das Bundesgericht hat einen offenkundigen Missbrauch des Rechts bejaht, wenn sich ein Mieter im Ausweisungsverfahren zweckwidrig auf einen Formmangel beruft. So qualifizierte es das Berufen auf die fehlende eigenhändige Unterschrift als rechtsmissbräuchlich, da kein Zweifel darüber bestand, dass das Schreiben nach Art. 257d Abs. 1 OR von der Vermieterin stammte und deren Wille enthielt (BGer 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.1.2.). Rechtsmissbräuchlich sei auch das zweckwidrige Vorbringen, die Kündigung sei von nicht im Handelsregister als zeichnungsberechtigt eingetragenen Personen der Verwaltung unterzeichnet worden und es habe keine Vollmacht der Vermieterin an die Verwaltung für die Kündigung vorgelegen. Das Bundesgericht begründete die Zweckwidrigkeit u.a. da-

mit, dass die Mieterin nach Erhalt der Kündigung die Zeichnungsberechtigung nicht hinterfragt bzw. diese nicht bei der Vermieterin abgeklärt habe und dieselben Personen bereits den Mietvertrag und den Nachtrag unterzeichnet hätten (BGer 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 4.3.).

2.6.4. Die Rüge der Mieter, das Kündigungsrecht sei nicht gemeinsam ausgeübt worden, basiert auf der vorgebrachten fehlenden Bevollmächtigung der G._____ Immobilien GmbH durch die Vermieterin 2. Dass die Mieter zum Zeitpunkt, als sie die Kündigung erhielten, an der Vertretungsmacht der G._____ Immobilien GmbH für beide Vermieter Zweifel gehabt oder bei den Vermietern diesbezüglich nachgefragt hätten, behaupten sie jedoch nicht. Vielmehr bezeichnete der Mieter 1 in seinem Schlichtungsgesuch (vgl. E. 1.3. oben) sowohl den Vermieter 1 als auch die Vermieterin 2 als Gegenpartei. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Kündigungsformular als Absender die Vermieter "v.d. G._____ Immobilien GmbH" aufgeführt werden (vgl. act. 10/2/5) und in den Mietverträgen die G._____ Immobilien GmbH als Vertreterin beider Vermieter aufgeführt wird (vgl. act. 10/2/2). Dass zudem die Mietverträge, die Mitteilung über den Anfangsmietzins, die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag sowie sämtliche Mahnschreiben betreffend die ausstehenden Mietzinsen (act. 10/2/2 – 4) von der G._____ Immobilien GmbH unterschrieben wurden, macht deutlich, dass die Berufung auf die fehlende Erteilung einer Vertretungsvollmacht durch die Vermieterin 2 zweckwidrig ist und einen offenen Missbrauch des Rechts darstellt, der gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB keinen Schutz verdient.

Auf die weiteren Vorbringen der Mieter (Formvorschrift für die Vertretungsvollmacht, nachträgliche Bekanntgabe der Vertretung, Rechtsgeschäft des alltäglichen Bedarfs) ist aufgrund des bejahten Rechtsmissbrauchs nicht näher einzugehen.

2.7. Nach dem Gesagten wäre die Berufung gegen den erstinstanzlichen Entscheid abzuweisen, wenn auf sie einzutreten wäre.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Ausgangsgemäss werden die Mieter kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 14'700.– (vgl. E. 2.1. oben) und in Anwendung von § 4, § 8 und § 12 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 900.– festzulegen. Diese Kosten sind den Mietern je zur Hälfte (Art. 106 Abs. 3 ZPO) aufzuerlegen.

3.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen: den Mietern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen und den Vermietern nicht, weil ihnen keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 2) und des Beweismittelverzeichnisses, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'700.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: