

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250090-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 16. Dezember 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

C. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y. _____

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Uster vom 26. August 2025 (ER250021)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Gesuchsgegnerin 1 und Berufungsklägerin 1, nachfolgend Berufungsklägerin 1) mietete unbestrittenermassen für sich, B._____ (Gesuchsgegner 2 und Berufungskläger 2, nachfolgend Berufungskläger 2) und zwei Kinder (vier Personen) mit Vertrag vom 29. Dezember 2016 von der C._____ AG (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) als Rechtsnachfolgerin des vormaligen Vermieters eine 4.5-Zimmerwohnung im EG inklusive Kellerabteil und Parkplatz in der Liegenschaft an der D._____ -strasse 1 in E._____ (act. 7/2, act. 7/3/1-2, act. 7/7 S. 2, 3 und 5).

1.2. Am 31. März 2025 gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Uster und ersuchte um Ausweisung der Berufungskläger aus der genannten 4.5-Zimmerwohnung mit dazugehörigem Kellerabteil, dem Aussenparkplatz Nr. 2 sowie dem zusätzlich gemieteten Lagerraum Nr. 3 unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7/1 und act. 7/7). Mit Urteil vom 26. August 2025 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut, verpflichtete die Berufungskläger, das genannte Mietobjekt sowie den zusätzlich gemieteten Lagerraum Nr. 3 im EG unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, und wies das Gemeindeammannamt F._____ an, die Ausweisung auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 7/35 = act. 6).

1.3. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 12. September 2025 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, mit den Anträgen auf Aufhebung des angefochtenen Entscheides und Nicht-eintreten auf das Ausweisungsgesuch, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1-37). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

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

2.2. Die vorliegende Berufung vom 12. September 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 2 und act. 7/37). Die Berufungskläger sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung 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; vgl. act. 6 S. 4). Vor diesem Hintergrund stellte die Vorinstanz die Gültigkeit der geltend gemachten Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR fest und hiess in der Folge das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut.

a) Die Vorinstanz erwog dazu, der Mietzins für die Wohnung inkl. Kellerabteil und Nebenkosten sei mit Schreiben vom 10. Dezember 2023 per 1. April 2024 von Fr. 2'502.-- auf Fr. 2'573.-- erhöht worden. Die Mitteilung sei mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Formular und begründet den Berufungsklägern jeweils mit separatem Einschreiben zugesandt worden. Diese Schreiben seien gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen von den Berufungsklägern nicht abgeholt worden, weshalb sie nach der relativen Empfangstheorie am letzten Tag der sieben-

tägigen Abholfrist als zugestellt gelten würden. Die Berufungskläger würden zwar die Gültigkeit der Mietzinserhöhung bestreiten, sie hätten jedoch keinen Beleg ins Recht gelegt, welcher die fristgerechte Anfechtung des Mietzinses nachweise, und Nichtigkeitsgründe würden nicht rechtsgenügend vorgebracht und seien nicht ersichtlich, weshalb die Mietzinserhöhung als gültig zu betrachten sei. Die Berufungskläger hätten ihre Mietzinszahlungen daraufhin zwar erhöht, aber dennoch zu wenig bezahlt, so dass bis Dezember 2024 ein Mietzinsrückstand von insgesamt Fr. 439.-- entstanden sei (act. 6 S. 7 f.).

b) Weiter hätten die Berufungskläger einen Zahlungsrückstand von Fr. 963.55 aus der Nebenkostenabrechnung 2022/2023 vom 10. Januar 2024 anerkannt, indem sie den in der Zahlungsaufforderung vom 9. Dezember 2024 ausdrücklich abgemahnten Ausstand ausserhalb der angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist mit Valuta vom 17. März 2025 bezahlt hätten (act. 6 S. 8 f.).

c) Sodann umfasse der schriftliche Mietvertrag die 4.5-Zimmerwohnung, ein Kellerabteil sowie einen Parkplatz. Für den Lagerraum Nr. 3 hätten die Parteien keinen schriftlichen Mietvertrag unterzeichnet, was jedoch nicht schade. Die Nutzung des Lagerraums durch die Berufungskläger sei unbestritten und aus dem Mieterkontoauszug sei ersichtlich, dass die Berufungskläger in den Monaten vor November 2023 und im Januar und Februar 2024 für den Lagerraum unbestrittenermassen monatlich einen Mietzins von Fr. 100.-- entrichtet hätten, weshalb ein mündlicher Vertrag rechtsgenügend bewiesen sei (act. 6 S. 9 f.).

d) Ferner sei dem Mietvertrag vom 29. Dezember 2016 explizit zu entnehmen, dass für die Nutzung eines Parkplatzes ein zusätzlicher monatlicher Mietzins von Fr. 80.-- zu entrichten sei. Dem Mieterkontoauszug sei zu entnehmen, dass die Berufungskläger für die Monate Januar und Februar 2024 den Mietzins von Fr. 80.-- für die Nutzung des Parkplatzes bezahlt hätten. Demnach sei ihnen der zusätzliche Mietzins bewusst gewesen. Dem Mieterkontoauszug sei sodann zu entnehmen, dass die Mietzinszahlungen in den Monaten November und Dezember 2023 sowie von März bis Dezember 2024 für den Lagerraum Nr. 3 und den Parkplatz vollständig ausgeblieben seien. Dadurch sei ein Mietzinszahlungsrückstand für den Lagerraum von Fr. 1'200.-- und für den Parkplatz von Fr. 960.-- ent-

standen. Damit sei insgesamt ein Mietzinszahlungsrückstand für die 4.5-Zimmerwohnung mit Nebenkosten von Fr. 1'402.55, für den 3 von Fr. 1'200.-- sowie für den Parkplatz von Fr. 960.--, total Fr. 3'562.55, glaubhaft dargetan (act. 6 S. 10).

e) Schliesslich habe die Berufungsbeklagte die Berufungskläger mit jeweils separaten Einschreiben vom 9. Dezember 2024 dazu aufgefordert, die ausstehenden Mietzinse von Fr. 3'562.55 innert 30 Tagen zu begleichen, und habe bei Nichtbezahlung die ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257d OR angedroht. Diese Schreiben seien am 9. Dezember 2024 versandt und den Berufungsklägern jeweils am 10. Dezember 2024 mittels Abholungseinladung angezeigt worden. Die Berufungskläger hätten keinerlei objektivierbare Anhaltspunkte vorgebracht, welche ihre pauschale Bestreitung des Erhalts einer Abholungseinladung untermauern würden. Da die Schreiben von den Berufungsklägern innert der siebentägigen Abholfrist nicht abgeholt worden seien, würden sie nach der relativen Empfangstheorie am 17. Dezember 2024 als zugestellt gelten und die 30-tätige Zahlungsfrist habe dann zu laufen begonnen. Innert dieser Frist seien die Ausstände nicht beglichen worden. Am 29. Januar 2025 sei die Kündigung für die Wohnung, den Lagerraum und den Parkplatz eingeschrieben und mittels amtlichem Formular erfolgt. Sie seien gleichentags versandt worden und die Abholungseinladung sei den Berufungsklägern jeweils am 30. Januar 2025 in den Briefkasten gelegt worden. Da die Berufungskläger die Kündigungen nicht entgegengenommen hätten, würden sie nach der anwendbaren absoluten Empfangstheorie am 31. Januar 2025 als zugestellt gelten und der pauschale Einwand der Berufungskläger, die Abholungseinladung sei nicht in den Briefkasten gelegt worden, sei nicht zu hören. Demnach sei die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nach Art. 257d OR ergangen, der Mietvertrag zwischen den Parteien sei per 31. März 2025 aufgelöst worden und das Ausweisungsbegehren sei gutzuheissen (act. 6 S. 11 ff.).

3.2. Die Berufungskläger bringen dagegen im Wesentlichen vor, im vorinstanzlichen summarischen Verfahren sei kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet worden, weshalb nach der erstmaligen umfassenden Äusserungsmöglichkeit der Aktenschluss eingetreten sei. Damit seien sämtliche Vorbringen der Berufungsbe-

klagten, die nach ihren Eingaben vom 27. März und 17. April 2025 erfolgt seien, als unzulässige Noven nicht zu hören (act. 2 S. 3 f.).

a) Die Mietzinserhöhung vom 10. Juni 2023 habe die Berufungsbeklagte bereits mit Eingabe vom 27. März 2025 ins Recht gelegt. Indem die Vorinstanz diese Mietzinserhöhung und deren Rechtsfolge – die Nichtigkeit – nicht beachtet habe, habe sie den Sachverhalt unrichtig festgestellt und Recht verletzt. Die Berufungskläger hätten sich in ihrer Eingabe vom 20. Mai 2025 dazu geäußert. Die Nichtigkeit sei von Amtes wegen zu berücksichtigen und die Berufungskläger müssten keine Nichtigkeitsgründe rechtsgenügend nachweisen (act. 2 S. 4 f.).

b) Ausserdem habe die Berufungsbeklagte die Nebenkostenabrechnung 2022/2023 weder mit Gesuch vom 27. März noch jenem vom 17. April 2025 eingereicht. Sie habe die Abrechnung erst ins Recht gelegt, nachdem die Berufungskläger sie mit Eingabe vom 20. Mai 2025 auf ihr Versäumnis hingewiesen habe. Die Abrechnung stelle kein echtes Novum dar. Es bestehe auch keine konkludente Anerkennung des Ausstandes durch Bezahlung. Die Berufungsbeklagte habe nichts dergleichen in ihrer Eingabe vom 17. April 2025 ausgeführt und die Vorinstanz führe auch nicht aus, wann die Rechnung bezahlt worden sei und worauf sich eine angebliche konkludente Anerkennung stütze (act. 2 S. 5 f.).

c) Hinsichtlich des Lagerraums habe die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt und willkürliche Annahmen getroffen. Die Berufungskläger hätten bei der Vorinstanz ausgeführt, dass es keinen neuen Mietvertrag gebe und sie die Wohnung von Anfang an inkl. Parkplatz und Lagerraum gemietet hätten. Die Berufungsbeklagte habe lediglich darauf verwiesen, dass sich der Ausstand aus den beiliegenden Mieterkontoauszügen belegen lasse. Es sei unklar, wie die Vorinstanz darauf komme, dass die Mieten für November 2023 sowie Januar und Februar 2024 bezahlt seien. Die Berufungsbeklagte habe den Ausstand für den Lagerraum Nr.3 für die Monate November 2023 bis Dezember 2024 berechnet. Ebenfalls sei die Annahme der Vorinstanz, die Nutzung des Lagerraums sei unbestritten, nachweislich falsch. Tatsache sei, dass es keinen Vertrag für einen Lagerraum Nr. 3 gebe (act. 2 S. 6 f.).

d) Überdies sei den Berufungsklägern gemäss Mietvertrag vom 29. Dezember 2026 [recte: 2016] ein Garagenplatz vermietet worden. Gekündigt worden sei ein Parkplatz Nr. 2 und die Berufungsbeklagte gehe in ihrem Ausweisungsgesuch von einem Aussenparkplatz Nr. 2 aus. Es sei festzustellen, dass es keinen Mietvertrag für einen Parkplatz Nr. 2 gebe. Die Vorinstanz gehe aktenwidrig und falsch davon aus. Die Berufungsbeklagte vermöge nicht nachzuweisen, wofür die Ausstände seien, die sie geltend mache. Dem eingereichten Kontoauszug sei nicht zu entnehmen, auf welches Soll die Berufungsbeklagte die Ausstände berechne. Der Beweis, dass es sich beim Garagenplatz gemäss Mietvertrag um den Parkplatz Nr. 2 handle, für welchen die Berufungskläger in Verzug gesetzt worden seien, sei nicht erbracht worden und der Sachverhalt sei illiquid (act. 2 S. 7 f.).

e) Schliesslich mache die Berufungsbeklagte auch noch Mahnspesen über Fr. 50.-- geltend, welche in den Zahlungsrückstand eingerechnet würden. Diese könnten jedoch nur für verspätete Mietzinszahlungen in Rechnung gestellt werden. Dass es verspätete Mietzinszahlungen gegeben habe, sei bestritten und von der Berufungsbeklagten nicht liquide dargelegt worden. Die Vorinstanz halte den geltend gemachten Ausstand von Fr. 3'562.55 für plausibel. Damit verletzte sie aber Recht, denn die Berufungsbeklagte habe den Ausstand nicht (nur) glaubhaft darzutun, sondern zu beweisen (act. 2 S. 9).

4.

4.1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen keiner Beweisstrengebeschränkung unterliegt und für die Geltendmachung eines Anspruches entgegen der Ausführung der Vorinstanz (vgl. act. 6 S. 10 unten) blosses Glaubhaftmachen nicht genügt. Es ist der volle Beweis zu erbringen. Der Gesuchsteller hat die behaupteten Tatsachen aber nur zu beweisen, wenn sie vom Gesuchsgegner glaubhaft bestritten werden oder er diesen glaubhafte Einreden oder Einwendungen entgegensetzt. Ein Sachverhalt erscheint dann als illiquid, wenn die substantiierten und schlüssigen Einwendungen in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und geeignet sind, die bereits gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern (ZK ZPO-LÖT-

SCHER, 4. Aufl. 2025, Art. 257 N 6 f.; BGE 144 III 462 E. 3.1). Darauf wird im Folgenden zurückzukommen sein.

Ferner tritt im summarischen Verfahren der Aktenschluss (sog. Novenschranke) nach einmaliger Äusserung ein, wenn kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wird (BGE 146 III 237 E. 3.1; BGE 144 III 117 E. 2.2.; PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N 27; ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 229 N 28). Nach diesem Zeitpunkt können Noven nur noch beschränkt vorgebracht werden. Zugelassen sind dann nur noch echte und entschuld bare unechte Noven, also Tatsachen und Beweismittel, die überhaupt erst nach dem Aktenschluss entstanden sind oder trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 229 N 9, N 29 und N 31).

4.2. Die Parteien konnten sich mit Gesuch vom 27. März 2025 (act. 7/1) und Gesuchsantwort vom 30. April 2025 (act. 7/11) im erstinstanzlichen Verfahren je einmal äussern. Zwar setzte die Vorinstanz der Berufungsbeklagten mit Verfügung vom 1. April 2025 nach Art. 132 Abs. 1 ZPO Frist an, um das Ausweisungsbegehren hinsichtlich des festgestellten Mangels, nämlich der fehlenden Vertretungsbefugnis der Immobilienverwaltung, zu verbessern und das Ausweisungsbegehren selbst zu stellen oder durch einen zugelassenen Rechtsanwalt stellen zu lassen (act. 7/4). Dieser Aufforderung ist die Berufungsbeklagte mit der Eingabe ihrer anwaltlichen Vertretung vom 17. April 2025 nachgekommen (act. 7/7). Dabei hat sie allerdings nicht nur die bisherige Eingabe neu eingereicht bzw. genehmigt, sondern ein inhaltlich ergänztes Ausweisungsbegehren gestellt. Die Nachbesserung in der Sache ist aber nicht zulässig (ZK ZPO-BACHOFNER, 4. Aufl. 2025, Art. 132 N 22) und ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht angeordnet. Mit Abschluss des ersten Schriftenwechsels trat nach dem Gesagten der Aktenschluss ein. Demnach hat die Eingabe der Berufungsbeklagten vom 17. April 2025 mit Blick auf die Sache unberücksichtigt zu bleiben. Das gilt auch für die weiteren im Rahmen des unbedingten Replikrechts eingereichten Eingaben der Parteien, namentlich diejenigen der Berufungsbeklagten vom 20. Mai 2025 (act. 7/15), 3. Juni 2025 (act. 7/19), 30. Juni 2025 (act. 7/27) und 25. Juli 2025 (act. 7/32) und diejenigen der Berufungskläger vom 20. Mai 2025 (act. 7/17), 5. Juni 2025 (act. 7/22),

16. Juni 2025 (act. 7/24), 11. Juli 2025 (act. 7/30) und 25. August 2025 (act. 7/34). In all diesen Eingaben wurden keine beschränkt zulässigen Noven im obgenannten Sinne geltend gemacht und eingereicht, weshalb sie in tatsächlicher Hinsicht keine Berücksichtigung finden. Daraus folgt grundsätzlich, dass sich die Vorinstanz in der Begründung des angefochtenen Entscheides zu Unrecht auch auf die Ausführungen und Beilagen in der Eingabe der Berufungsbeklagten vom 17. April 2025 gestützt hat. Das rügen die Berufungskläger im vorliegenden Verfahren nicht konkret, dennoch ist im Folgenden nur auf die Eingaben der Parteien vom 27. März 2025 und 30. April 2025 abzustellen.

4.3. Soweit die Berufungskläger vor diesem Hintergrund also geltend machen, die von der Berufungsbeklagten am 27. März 2025 ins Recht gelegte Mietzinserhöhung vom 10. Juni 2020 (vgl. act. 7/3/14) sei beachtlich (vgl. vorstehend E. 3.2.a), ist ihnen grundsätzlich zuzustimmen. Ebenfalls trifft zu, dass die Nichtigkeit einer Mietzinserhöhung – soweit für die beurteilende Instanz erkennbar – von Amtes wegen zu berücksichtigen ist (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 269d N 222). Inwiefern die Mietzinserhöhung vom 10. Juni 2020 und ihre allfällige Nichtigkeit für die vorliegend zu beurteilende Sache ausschlaggebend sein soll, lässt sich indes nicht erkennen: Die Berufungsbeklagte stützt sich vorliegend im Rahmen der Begründung der Gültigkeit der Zahlungsverzugskündigung auf Mietzinsausstände infolge der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2023. Die Nichtigkeit einer früheren Mietzinserhöhung führt nicht zur Nichtigkeit nachfolgender Mietzinserhöhungen, sondern nur zur allfälligen Anfechtbarkeit (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 269d N 228 f.). Die Berufungskläger bestritten die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2023 einzig hinsichtlich deren Zustellung (vgl. act. 7/11, vgl. dazu nachfolgend E. 4.7.). Deren Anfechtbarkeit (infolge einer allfälligen Nichtigkeit der Mietzinserhöhung vom 10. Juni 2020) machten die Berufungskläger in ihrer Eingabe vom 30. April 2025 bei der Vorinstanz nicht geltend, weshalb sich die Vorinstanz auch zu Recht nicht damit befasste.

4.4. Des Weiteren trifft zu, dass die Berufungsbeklagte die Nebenkostenabrechnung 2022/2023 erst mit Eingabe vom 3. Juni 2025 ins Recht gelegt hat (act. 7/20/16), weshalb sie keine Berücksichtigung findet (vgl. dazu vorstehend

E. 3.2.b). In ihrem Ausweisungsgesuch vom 27. März 2025 hat die Berufungsbeklagte jedoch die Höhe der Nebenkosten 2022/2023 mit Fälligkeit am 10. Februar 2024, den entsprechenden Ausstand von Fr. 963.55 bei Ablauf der Zahlungsfrist und die Bezahlung von ebendiesem Betrag am 17. März 2025 schlüssig behauptet und mit dem Auszug des Mietkontos untermauert (vgl. act. 7/1, act. 7/3/26+28, act. 7/3/34). Diese Behauptungen wurden von den Berufungsklägern nicht rechtzeitig schlüssig und substantiiert bestritten. Sie haben sich dazu erstmals in der Eingabe vom 20. Mai 2025, also nach Aktenschluss geäußert. Damit sind die Behauptungen der Berufungsbeklagten unbestritten geblieben und die Vorinstanz hat zu Recht darauf abgestellt. Es ist denn auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz im Umstand, dass die Berufungskläger den geltend gemachten Ausstand (nach Ablauf der Zahlungsfrist) bezahlt haben (vgl. dazu act. 7/3/34), eine Anerkennung desselben erkannte.

4.5. Die Rügen der Berufungskläger erweisen sich auch bezüglich des Lagerraums als unbehelflich (vgl. vorstehend E. 3.2.c). Tatsächlich umfasst der zwischen den Parteien schriftlich abgeschlossene Mietvertrag vom 29. Dezember 2016 keinen Lagerraum. Deshalb und mangels eines anderweitigen Hinweises ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag mit dem darin vereinbarten Mietzins nicht zusätzlich die Benutzung eines Lagerraums abdeckt. Die Vorinstanz weist indes zutreffend darauf hin, dass Mietverträge auch mündlich oder konkludent geschlossen werden können, wie es die Berufungsbeklagte sinngemäss geltend machte, indem sie den Auszug des Mieterkontos für den Lagerraum Nr. 3 und eine detaillierte Übersicht über die Ausstände zu jeweils Fr. 100.-- einreichte (act. 7/3/34). Die Berufungskläger bestritten in der Gesuchsantwort die Nutzung des Lagerraums nicht, sondern lediglich den Umstand, dass dafür ein zusätzlicher Mietzins geschuldet sei (vgl. act. 7/11). Diese Bestreitung ist indes nur pauschal und angesichts der Tatsache, dass der Mietvertrag keinen Lagerraum umfasst und das Mieter-Sammelkonto einen entsprechenden Posten ausweist und am 1. Februar 2024 Fr. 100.-- einbezahlt wurden, unzureichend. Soweit die Berufungskläger im Übrigen in der Berufungsschrift die vorinstanzlichen Feststellungen zur Höhe der Ausstände rügen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass für das Nachholen von Bestreitungen im Berufungsverfahren auf Grund der geltenden

Novenbeschränkung (vgl. vorstehend E. 2.1.) kein Raum besteht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Es ist daher festzustellen, dass die Vorinstanz die von der Berufungsbeklagten geltend gemachte (mündlich vereinbarte) Nutzung des Lagerraums Nr. 3 zum Preis von monatlich Fr. 100.-- sowie den Ausstand für die Zeit von November 2023 bis Dezember 2024 in Höhe von Fr. 1'200.-- gestützt auf die am 27. März 2025 eingereichten Abrechnungen und mangels konkreter Bestreitung zu Recht als ausgewiesen erachtete.

4.6. Den Ausführungen der Berufungskläger hinsichtlich der Autogarage bzw. des Autoabstellplatzes (vgl. vorstehend E. 3.2.d) ist entgegenzuhalten, dass sie in ihrer Gesuchsantwort lediglich (und auch nur pauschal) bestritten haben, für den Parkplatz einen separaten Mietzins von Fr. 80.-- zu schulden (vgl. act. 7/11). Der Mietzins von Fr. 80.-- ergibt sich indes ausdrücklich aus dem schriftlichen Mietvertrag vom 29. Dezember 2016 (act. 7/3/2). Zudem machen die Berufungskläger erstmals in der Berufungsschrift geltend, dass es sich beim Autoabstellplatz Nr. 2 nicht um den im Vertrag vereinbarten Parkplatz handle (vgl. dazu auch act. 7/3/1), und bestreiten die behaupteten und mit dem Kontoauszug belegten Zahlungsausstände (vgl. act. 7/3/26 und act. 7/3/34), weshalb sie auf Grund der Novenbeschränkung (vgl. vorstehend E. 2.1.) auch damit nicht zu hören sind.

4.7. Ferner hat die Berufungsbeklagte – entgegen der Ansicht der Berufungskläger (vgl. E. 3.2.e vorstehend) – bei der Vorinstanz mit Eingabe vom 27. März 2025 die Mietzinssausstände zuzüglich Mahnspesen gemäss Auflistung in der Zahlungsaufforderung vom 9. Dezember 2024 schlüssig geltend gemacht und mit der Mietzinserhöhung und dem Kontoauszug unterlegt (vgl. act. 7/3, act. 7/3/24, act. 7/3/26, act. 7/3/34). Das haben die Berufungskläger vorinstanzlich ebenfalls nicht substantiiert bestritten. Diesbezüglich führten sie einzig an, die Mietzinserhöhung sei nicht mitgeteilt worden (vgl. act. 7/11), was von der Berufungsbeklagten aber mit der eingereichten Sendungsverfolgung der Post widerlegt wurde (act. 7/3/25). Weitere objektivierbare Anhaltspunkte, welche die Bestreitung des Erhalts untermauern würden, haben die Berufungskläger nicht beigebracht, was die Vorinstanz bereits zutreffend festgestellt hat. Soweit die Beru-

fungskläger zudem ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Berufungsbeklagten behaupteten (vgl. act. 7/11), blieb es bei bloss pauschalen Äusserungen und Anschuldigungen. Die Berufungskläger haben vorinstanzlich keinen Sachverhalt behauptet und belegt, welcher das Verhalten der Berufungsbeklagten als rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen könnte. Ohnehin wäre den Berufungsklägern in dieser Hinsicht wohl ein eigenes treuwidriges Verhalten entgegenzuhalten, weil es grundsätzlich in ihrer Verantwortung liegt, den Erhalt von Zustellungen sicherzustellen. Dennoch legten die Berufungskläger nicht substantiiert dar, wegen der (von ihnen selbst behaupteten) häufigen Abwesenheit und bekannten systematischen Zustellproblematik (act. 7/11; vgl. dazu auch act. 7/3/14-15, act. 7/3/18-19), entsprechende Vorkehrungen getroffen zu haben.

4.8. Demnach hat die Vorinstanz den von der Berufungsbeklagten behaupteten und belegten Sachverhalt zu Recht als liquid erachtet, die Zahlungsverzugskündigung als gültig qualifiziert und in der Folge dem Ausweisungsbegehren stattgegeben. Die Berufung ist abzuweisen.

5.

5.1. 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).

5.2. Die Berufungskläger bestreiten 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. 7/3/30). Dabei ist der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 44). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 31. März 2029 (vgl. act. 4/3/2-3). Demzufolge

ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'753.-- (vgl. act. 7/3/2, act. 7/3/24 und Fr. 100.-- für den Lagerraum) von einem Streitwert von Fr. 132'144.-- auszugehen.

5.3. Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'400.-- festzusetzen und den Berufungsklägern je zur Hälfte aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Einzelgerichts des Bezirksgerichtes Uster vom 26. August 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'400.-- festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 16'518.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: