

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF230014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin lic. iur. N. Jeker sowie Gerichtsschreiber Dr. M. Tanner

## Urteil vom 13. März 2023

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger.

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. \_\_\_\_\_

gegen

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

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter.

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 30. Januar 2023 (ER220097)**

### **Rechtsbegehren:**

- "1. Es seien die Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten bzw. es sei ihnen zu befehlen, den von ihnen benutzten Gewerberaum, ca. 430 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss (...-center), in der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse 1, E.\_\_\_\_, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Kläger zurückzugeben.
2. Es seien die Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten bzw. es sei ihnen zu befehlen, die von ihnen gemieteten bzw. derzeit benutzten Abstellplätze Nr. 52, 61–66, 71–72 und 67–70 in der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse 1, E.\_\_\_\_, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Kläger zurückzugeben.
3. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Klägers zu vollstrecken;

alles unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

### **Urteil des Bezirksgerichtes:**

1. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, den Gewerberaum, ca. 430m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss (...-center), und die Abstellplätze Nr. 52, 61-66, 67-70 und 71-72, in der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse 1, E.\_\_\_\_, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtammannamt Bülach wird angewiesen, nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist auf Verlangen des Gesuchstellers die Verpflichtung der Gesuchsgegner 1 und 2 gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sind diesem aber von den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung untereinander zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'500. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten werden den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung untereinander auferlegt. Sie werden mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sind diesem aber von den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung untereinander zu ersetzen.
5. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung untereinander verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von CHF 3'000 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
6. [Schriftliche Mitteilung]
7. [Rechtsmittel der Berufung]

**Berufungsanträge der Gesuchsgegner und Berufungskläger:**

(act. 24 = act. 30 = act. 34 S. 2)

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Bülach vom 30. Januar 2023 (ER220097) sei aufzuheben und auf das Begehren des Berufungsbeklagten vom 1. Dezember 2022 sei nicht einzutreten;
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7 % MwSt) zulasten des Berufungsbeklagten.

**Verfahrensantrag:**

1. Es seien die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens (Geschäfts-Nr. ER220097) beizuziehen.
2. Es sei die Vollstreckbarkeit des Urteils des Bezirksgerichtes Bülach vom 30. Januar 2023 (ER220097) bis zur definitiven Erledigung des vorliegenden Berufungsverfahrens zu sistieren und die aufschiebende Wirkung von Gesetzes wegen zu gewähren.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7 % MwSt) zulasten des Berufungsbeklagten."

## Erwägungen:

### I.

#### 1.

1.1. Der Gesuchsgegner und Berufungskläger 1 (fortan Berufungskläger 1) ist Inhaber der Einzelfirma B'.\_\_\_\_\_. Am 9./14. Juni 2016 schloss die B'.\_\_\_\_\_ mit dem Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagter) einen Mietvertrag über einen ca. 430 m<sup>2</sup> grossen Gewerberaum an der D.\_\_\_\_\_-strasse 1 in E.\_\_\_\_\_ ab. Diese Räumlichkeit sollte als ...-studio dienen. Die Mietvertragsparteien vereinbarten einen vierteljährlichen Bruttomietzins von Fr. 18'360.– (act. 5/1; act. 5/5). Die Vertragsparteien setzten den Mietbeginn auf den 1. Januar 2017 fest (act. 5/1). Zuvor hatte die Einzelfirma am 19. Dezember 2014 vom Berufungsbeklagten bereits per 1. Januar 2015 die dazugehörigen Aussenparkplätze 52/61–66/71/72 für einen vierteljährlichen Mietzins von Fr. 1'215.– respektive Fr. 258.– gemietet (act. 5/2 f.).

1.2. Am 20. Oktober 2020 setzten die Mietvertragsparteien anstelle der B'.\_\_\_\_\_ neu den Berufungskläger 1 und die Berufungsklägerin 2 als solidarisch haftende Mieter ein (act. 5/6).

#### 2.

2.1. Am 10. März 2022 forderte der Berufungsbeklagte die Berufungskläger 1 und 2 in getrennten Schreiben auf, ihm innert 30 Tagen ausstehende Mietzinsen zu bezahlen. Zugleich drohte er ihnen die ausserordentliche Kündigung zufolge Zahlungsverzugs an (act. 5/7 f.).

2.2. Am 28. April 2022 kündigte der Berufungsbeklagte den beiden Berufungsklägern 1 und 2 je mit amtlichem Formular per 31. Mai 2022 (act. 5/9 f.). In der Folge einigten sich die Parteien offenbar zunächst mündlich und am 5. Juli 2022 auch noch schriftlich darauf, den Vollzug der Kündigung vorübergehend auszusetzen. Gleichzeitig unterzeichneten die Mietvertragsparteien einen Abzahlungsplan (act. 5/11).

2.3. Nach weiterer Korrespondenz forderte der Berufungsbeklagte die beiden Berufungskläger am 11. Oktober 2022 auf, ihm die Mietobjekte per 31. Oktober 2022 um 14:00 Uhr zurückzugeben (act. 5/14).

3.

Da die Berufungskläger 1 und 2 dieser Aufforderung keine Folge leisteten, stellte der Berufungsbeklagte mit Schreiben vom 1. Dezember 2022 beim Bezirksgericht Bülach (fortan Vorinstanz) das vorstehende Ausweisungsbegehren (act. 1). Mit Urteil vom 30. Januar 2023 verpflichtete die Vorinstanz die Berufungskläger 1 und 2, die Mietobjekte unverzüglich zu räumen sowie ordnungsgemäss gereinigt zurückzugeben (act. 20 = act. 23 = act. 25).

4.

Am 13. Februar 2023 um 22:20 Uhr reichten die Berufungskläger 1 und 2 beim Obergericht eine elektronische Berufung ein, in der sie die eingangs zitierten Berufungsanträge stellten (act. 24; act. 27 Blätter 3–5). Nach eigener Darstellung warfen die Berufungskläger 1 und 2 am selben Tag um 22:55 Uhr ihre Berufung auch noch in physischer Form in einen Postbriefkasten (act. 34; act. 38 f.). Am 14. Februar 2023 (Datum Poststempel) reichten die Berufungskläger 1 und 2 beim Obergericht einen USB-Stick ein (act. 40 f.). Von der Einholung einer Berufungsantwort bzw. einer vorinstanzlichen Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO; Art. 324 ZPO analog). Die Berufungsschrift (act. 34) ist dem Berufungsbeklagten mit dem vorliegenden Endentscheid zuzustellen.

## II.

1.

1.1. Die Vorinstanz gewährte dem Berufungsbeklagten Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Gegen einen solchen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid kann innert zehn Tagen Berufung erhoben werden (Art. 257 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 248 lit. b und Art. 314 Abs. 1 ZPO).

1.2. Die Vorinstanz stellte ihr Urteil vom 30. Januar 2023 der Berufungsklägerin 2 am 2. Februar 2023 (act. 21/2) und dem Berufungskläger 1 am 8. Februar 2023 (act. 21/1) zu. Damit endete die 10-tägige Berufungsfrist unter Berücksichtigung von Art. 142 Abs. 3 ZPO für die Berufungsklägerin 2 am 13. Februar 2023 und für den Berufungskläger 1 am 20. Februar 2023. Rechtsanwalt Dr. X1. \_\_\_\_\_ reichte im Namen beider Berufungskläger am 13. Februar 2023 um 22:20 Uhr über die Zustellplattform PrivaSphere eGov eine Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich ein (act. 24; act. 27 Blätter 3 und 5). Wie der sogenannte Validator der Schweizerischen Eidgenossenschaft zeigte, hat Rechtsanwalt X1. \_\_\_\_\_ diese Eingabe nicht gültig signiert (act. 27). Da die digitale Signatur eine Gültigkeitsvoraussetzung bildet (vgl. Art. 130 Abs. 2 ZPO), ist seine elektronische Eingabe unbeachtlich (BGer, 5D\_94/2017 vom 15. Dezember 2017, E. 4.1; OGer ZH, RU200023 vom 26. Mai 2020, E. 2b).

1.3. Die Anwaltskanzlei X1'. \_\_\_\_\_ Rechtsanwälte der Berufungskläger 1 und 2 scheint sich der technischen Probleme bzw. der fehlenden Signatur bewusst gewesen zu sein. Am 14. Februar 2023 teilte nämlich Rechtsanwalt MLaw X2. \_\_\_\_\_ aus dieser Kanzlei dem Gericht telefonisch mit, er habe die Berufungseingabe am Vortag um ca. 22:50 Uhr in ausgedruckter Form in einen Briefkasten der Post geworfen, nachdem ihm auf entsprechende Nachfrage mitgeteilt worden war, dass die elektronische Berufungseingabe wohl ungültig sei. Zugleich stellte Rechtsanwalt X2. \_\_\_\_\_ Fotos und Videos in Aussicht, die diesen Einwurf beweisen sollte (act. 29).

1.4. Am 15. Februar 2023 traf der Briefumschlag mit der Rechtsschrift bei der Kammer ein. Darauf bezeugen Rechtsanwalt X2. \_\_\_\_\_ sowie ein Polizist namens F. \_\_\_\_\_, dass der Einwurf des Couverts am 13. Februar 2023 um 22:55 Uhr am Paradeplatz erfolgt sei (act. 38). Weiter reichte Rechtsanwalt X1. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 14. Februar 2022 eine Erläuterung der Ereignisse rund um die Aufgabe der Berufungseingabe ein und legte dieser einen USB-Stick mit einer Videodatei bei, die den Einwurf zeigt (act. 39 f.). Vorliegend besteht aufgrund der gesamten Umstände kein Anlass, an der Richtigkeit des geltend gemachten postalischen Aufgabzeitpunktes zu zweifeln. Der fehlerhafte elektronische Zustellversuch er-

folgte am 13. Februar 2023 um 22:20 Uhr. Bereits 35 Minuten später, das heisst um 22:55 Uhr, warf ein Mitarbeiter der Anwaltskanzlei den Umschlag mit der Berufung in einen Postbriefkasten am Paradeplatz. Dabei liess er sich diesen Vorgang durch einen Polizisten als Zeugen auf dem Couvert unterschriftlich bestätigen (act. 38). Zudem fertigte er davon eine Videoaufnahme an (act. 40/1 ff.). Die beiden Berufungskläger wahrten damit die Rechtsmittelfrist.

## 2.

2.1. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Weiter muss sie ein Rechtsbegehren enthalten (BGE 137 III 617 E. 4.2.2; PC CPC-Bastons Bulletti, Art. 311 N 3; BSK ZPO-Spühler, 3. A., Art. 311 N 12). Die Eingabe der Berufungskläger enthält eine Begründung und Anträge (act. 2 S. 2 f.). Damit erfüllt sie die formellen Berufungsvoraussetzungen, weshalb darauf einzutreten ist.

2.2. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Diese beiden Voraussetzungen müssen kumulativ ("und") erfüllt sein. Zu den neuen Tatsachen und Beweismitteln gehören sowohl echte als auch unechte Noven (BSK ZPO-Spühler, 3. A., Art. 317 N 5). Erstmalige Bestreitungen gelten ebenfalls als Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO (CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 317 ZPO N 5).

2.3. Die Novenschranke von Art. 317 Abs. 1 ZPO greift unabhängig davon, ob sich die novenvorbringende Partei im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten liess oder nicht. Stets ist sie für das Nichtvorbringen vor erster Instanz selbst verantwortlich (BGer, 4D\_8/2015 vom 21. April 2015, E. 2.3; CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 317 ZPO N 9). Das Berufungsverfahren ist nicht der Ort, um Versäumtes nachzubessern. Parteien müssen vielmehr von sich aus alles Relevante in das erstinstanzliche Verfahren einbringen (Reetz/Hilber, in: Sutter Somm et al. [Hrsg.], 3. A., Art. 317 N 63).

2.4. Ist die soziale Untersuchungsmaxime anwendbar, dürfen im erstinstanzlichen Verfahren Noven voraussetzungslos vorgebracht werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Für das Berufungsverfahren fällt hingegen eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO grundsätzlich ausser Betracht (BGE 142 III 413, E. 2.2.2; BGE 138 III 625 E. 2.2). Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn das Gericht in Kinderbelangen den Sachverhalt von Amtes wegen erforschen muss (Art. 296 Abs. 1 ZPO; sog. uneingeschränkte Untersuchungsmaxime). In diesem Fall können Noven selbst vor Obergericht noch unbeschränkt vorgebracht werden (OGer ZH, LY190050 vom 26. Juni 2020, E. 2.5).

### 3.

3.1. Der Berufungskläger 1 führte in seiner vorinstanzlichen Gesuchsantwort vom 16. Dezember 2022 aus, die vom Berufungsbeklagten aufgeführten Punkte zur Kündigung und zum Zahlungsverzug seien korrekt und würden von ihm nicht bestritten. Trotz der Kündigung vom 28. April 2022 hätten die Parteien eine Abzahlungsvereinbarung bezüglich der ausstehenden Mietzinse getroffen. Er habe sich einen Standort für sein neues ...-studio im G.\_\_\_\_\_ Center gesichert. Dieses Gebäude werde voraussichtlich im August 2023 eröffnet. Er habe deshalb den Vermieter gebeten, ihm mehr Zeit zu geben, um einen Nachmieter zu finden. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht dazu verpflichtet gewesen sei, habe er versucht, an dessen Vernunft zu appellieren, zöge doch ein Konkurs für beide Seiten schlimme Folgen nach sich. Es sehe nun so aus, dass er einen Nachfolger gefunden habe. Auf diese Weise könne er dem Berufungsbeklagten die Mietausstände und die Mieten bis August/September 2023 bezahlen. Er ersuche daher um "einen Aufschub bezüglich dem Entscheid bis maximal [E]nde Januar 2023 damit[,] wir hier alles abschliessen und bereinigen können" (act. 9).

3.2. Der Berufungskläger 1 bekräftigte in seiner Stellungnahme vom 5. Januar 2023 noch einmal, dass er eine Lösung suche, die für beide Parteien keinen finanziellen Schaden bewirke. Wenn er das ...-studio nicht verkaufen könne, ginge er Konkurs. In diesem Fall könnte der Berufungsbeklagte nicht sogleich das Mietobjekt weitervermieten, da sich das Konkursamt zuerst mit den dort abgestellten geleasteten und auf Kredit erworbenen ...-geräte befassen müsste (act. 16).



3.3. Der Berufungskläger 1 hat vor Bezirksgericht die Gültigkeit der Kündigung und die Mietzinsausstände ausdrücklich anerkannt. Auch hat er im erstinstanzlichen Verfahren nie behauptet, er dürfe weiterhin im Mietobjekt bleiben. Er war sich bewusst, dass er gegenüber dem Berufungsbeklagten keinen Rechtsanspruch auf Fortführung des Mietverhältnisses hatte. So hielt er dazu Folgendes fest (act. 9 S. 2): "Daher habe ich den [Berufungsbeklagten] darum gebeten[,] mir mehr Zeit einzuräumen. Auch wenn er grundsätzlich nicht dazu verpflichtet ist, versuchte ich hier auf die Vernunft zu appellieren[.]" Der Berufungskläger 1 strebte im vorinstanzlichen Verfahren nur eine Sistierung der Ausweisung bis Ende Januar 2023 an, um in dieser Zeit einen Nachfolger für die Mieträumlichkeiten zu finden (act. 9 S. 3). Die Vorinstanz hat das Sistierungsgesuch nicht förmlich behandelt. Indessen wartete sie bis zum 30. Januar 2023, ehe sie ihren Ausweisungsentscheid fällte (act. 23). Damit hat die Vorinstanz den Berufungsklägern die beantragte Sistierung faktisch gewährt.

3.4. In ihrem Rechtsmittel machten die Berufungskläger zusammengefasst geltend, zwischen den Parteien sei ein neues befristetes Mietverhältnis bis Ende Juli 2023 zustande gekommen. Die Parteien hätten sich über das Mietobjekt in E. \_\_\_\_\_ unterhalten. Es sei ihnen auch klar gewesen, dass dafür ein Mietzins geschuldet sei. Die Höhe des Mietzinses sei sodann eindeutig definiert gewesen. Damit lägen die wesentlichen Vertragspunkte vor (act. 34 S. 9). Der Berufungskläger 1 sei im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht anwaltlich vertreten gewesen. Die Vorinstanz hätte sich daher in Ausübung ihrer richterlichen Fragepflicht bei ihm nach den genauen Umständen dieses zweiten mündlichen Vertragschlusses erkundigen müssen. So habe der Berufungskläger 1 auf den Abzahlungsvertrag hingewiesen und die Ausführungen des Berufungsbeklagten bestritten. Da damit ein unklares und offensichtlich unvollständiges Parteivorbringen vorliege, hätte das Gericht den Sachverhalt genauer abklären müssen. Auch habe die Vorinstanz das Sistierungsgesuch des Berufungsklägers 1 ignoriert (act. 34 S. 11). Der Berufungskläger habe aufgrund seiner juristischen Unerfahrenheit den neuen Mietvertrag nicht explizit vorgebracht, sondern diesen nur sinngemäss mit dem Abzahlungsvertrag angedeutet. Wäre geprüft worden, ob ein neuer Mietvertrag vorliege, dann wäre die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass die Aus-

weisung nicht hätte gutgeheissen werden können. Damit habe die Vorinstanz auch Art. 153 Abs. 2 ZPO missachtet. Weiter verstosse der Berufungsbeklagte gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, habe er doch bereits Ende Mai 2022 ein Ausweisungsbegehren stellen können. Aufgrund der Verhandlungen mit dem Vermieter habe er darauf vertrauen dürfen, bis Ende Juli 2023 im Mietobjekt verweilen zu können (act. 34 S. 12). Schliesslich habe der Berufungsbeklagte mit der Koppelung verschiedener Mietverträge eine unsichere Lage geschaffen (act. 34 S. 13).

3.5. Der Berufungskläger 1 anerkannte im vorinstanzlichen Verfahren ausdrücklich, keinen Anspruch auf das Mietobjekt mehr zu haben. Wie er selbst festhielt, wollte er bloss einen Aufschub des Gerichtsentscheides bis Ende Januar 2023 erwirken. Die so gewonnene Zeitspanne sollte ihm dazu dienen, einen Nachfolger für das Mietobjekt zu finden (act. 9 S. 2 f.).

3.6. 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). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 123, E. 2.1.1 m.H.). Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, dann kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, weil kein liquider Sachverhalt vorliegt. Vorausgesetzt ist, dass die gesuchsgegnerische Partei *substanziiert* und *schlüssig* Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Gerichte suchen daher nicht von Amtes wegen nach möglichen Ausweisungshindernissen, welche die Mieterschaft gar nicht geltend gemacht hat. An dieser Tatsache ändert auch Art. 56 ZPO nichts: Die richterliche Fragepflicht ersetzt weder die zumutbare Mitwirkung der Parteien bei der Feststellung des Sachverhalts noch dient sie dazu prozessuale Nachlässigkeit auszugleichen (BGer, 5A\_46/2018 vom 4. März 2019, E. 3.2.1; DIKE ZPO-Glasl, 2. A., Art. 56 N 35). Die Berufungskläger haben im vorinstanzlichen Verfahren keine

schlüssigen und substantiierten Tatsachenbehauptungen aufgestellt, aus denen die Vorinstanz ein neues Mietverhältnis hätte ableiten können. Vielmehr behaupten sie in ihrem Rechtsmittel zum ersten Mal, nach der Kündigung mit dem Berufungsbeklagten einen mündlichen Mietvertrag geschlossen zu haben. Auch die angeblich unzulässige Koppelung der Mietverträge sowie die Frage, ob das Ausweisungsbegehren möglicherweise zu spät gestellt worden sei (act. 34 S. 9 ff.), bildeten kein Thema des vorinstanzlichen Verfahrens. All diese Tatsachen waren den Betroffenen bereits damals bekannt, weshalb es sich um unechte Noven handelt, die im Berufungsverfahren unberücksichtigt bleiben (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

4.

Entsprechend ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen.

### III.

1.

1.1. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten den Berufungsklägern 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO), wobei sie je solidarisch für den Gesamtbetrag haften (Art. 106 Abs. 3 Satz 2 ZPO).

1.2. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich in der vorliegenden vermögensrechtlichen Angelegenheit nach dem Streitwert. Praxisgemäss entspricht der Streitwert bei einer Ausweisung sechs Bruttomonatsmietzinsen (OGer ZH, PF190010 vom 13. März 2019, E. 2.1; OGer ZH, LF180066 vom 16. November 2018, E. 3.1). Der halbjährliche Bruttomietzins der Gewerberäumlichkeiten und der Parkplätze beträgt insgesamt Fr. 39'666.– (2 x Fr. 18'360.– [Quartalsmietzins für den Gewerberaum; act. 5/5] + 2 x Fr. 1'215.– [Quartalsmietzins für die Parkplätze 52, 61–66, 71–72; act. 5/2] + 2 x Fr. 258.– [Quartalsmietzinsen für die Parkplätze 67–70; act. 5/3]). Bei diesem Streitwert ist die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 2'500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1, § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GebV OG).

2.

Die Berufungskläger 1 und 2 unterliegen im vorliegenden Rechtsmittelverfahren. Ausgangsgemäss haben sie daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Dem Berufungsbeklagten ist durch das Rechtsmittelverfahren kein nennenswerter Aufwand entstanden, weshalb ihm auch keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil vom 30. Januar 2023 des Bezirksgerichtes Bülach wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'500.– festgesetzt und den Berufungsklägern 1 und 2 unter solidarischer Haftung je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie der Berufung (act. 34), 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. 39'666.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

Dr. M. Tanner

versandt am: