

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF260003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

## Beschluss vom 4. Februar 2026

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner (Mieter / Bewohner) und Berufungskläger

gegen

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

Gesuchstellerin (Vermieterin) und Berufungsbeklagte

vertreten durch D.\_\_\_\_\_ [Bank],

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes  
Affoltern vom 16. Dezember 2025 (ER250021)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) mieteten von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) mit Mietvertrag vom 2. bzw. 31. Juli 2019 eine 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss (inkl. Kellerabteil) an der E. \_\_\_\_\_-strasse 1 in F. \_\_\_\_\_ sowie die Abstellplätze Nr. 2 und 3 (act. 5/6/1).

1.2. Die Vorinstanz stellte fest, zwischen den Parteien sei unbestritten, dass die Berufungsbeklagte die Berufungskläger mit Schreiben vom 14. Mai 2025 für die ausstehenden Mietzinse der Wohnung und der Abstellplätze sowie für die unbeglichenen Nebenkosten der Periode 2022 und 2023 abgemahnt habe. Da unter Berücksichtigung zweier Zahlungen ein Betrag von Fr. 197.20 unbeglichen geblieben sei, habe die Berufungsbeklagte am 26. Juni 2025 die Mietverhältnisse mit den Berufungsklägern wegen Zahlungsverzug ausserordentlich gekündigt (act. 3 E. 3.1.1 f.). Die Berufungskläger hätten (im Verfahren vor der Vorinstanz) einzig bestritten, dass die Nebenkosten für die Periode 2022 geschuldet seien (act. 3 E. 3.1.2).

1.3. Die Berufungskläger haben die Mietwohnung und die Abstellplätze bis heute weder verlassen noch ordnungsgemäss übergeben.

2.

2.1. Mit Eingabe vom 9. September 2025 gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Affoltern (nachfolgend: Vorinstanz) und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 5/1). Mit Verfügung vom 16. September 2025 wurde den Berufungsklägern Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 5/7), die am 7. Oktober 2025 bei der Vorinstanz einging (act. 5/13). Mit Eingabe vom 5. November 2025 reichte die Berufungsbeklagte eine Stellungnahme ein (act. 5/21), woraufhin sich

die Berufungskläger innert der ihnen mit Verfügung vom 25. November 2025 angesetzten Frist (act. 5/25) nicht vernehmen liessen.

2.2. Mit Urteil vom 16. Dezember 2025 hiess die Vorinstanz – soweit vorliegend interessierend – das Ausweisungsgesuch gut und wies das Stadtmannamt Afoltern a.A. an, auf Gesuch der Berufungsbeklagten den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheid zu vollstrecken (act. 3 = act. 5/30).

2.3. Mit Eingabe vom 17. Januar 2026 (Poststempel gleichentags) erhoben die Berufungskläger fristgerecht (act. 5/33 f.) Berufung gegen das Urteil vom 16. Dezember 2025 bei der hiesigen Kammer (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1–35). Das Verfahren ist spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Beschluss ist der Berufungsbeklagten eine Kopie der Berufungsschrift inkl. Beweismittelverzeichnis (act. 2) zuzustellen.

3.

3.1.

3.1.1. Das angefochtene Urteil stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 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).

3.1.2. Vorliegend erweist sich die Gültigkeit der Kündigung als bestritten, was sich aus dem Antrag der Berufungskläger ergibt, wonach die Kündigung für ungültig zu erklären sei (act. 2 S. 3). In Abweichung zur vorinstanzlichen Erwägung (vgl. act. 3 E. 4) beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung eines summierten monatlichen Mietzinses von Fr. 1'872.45 (Mietzins der Wohnung von Fr. 1'772.45 +

2 x Mietzins der Abstellplätze von je Fr. 50.–) deshalb Fr. 67'408.20 (Fr. 1'872.45 x 36 [Monate]). Die Berufung ist als Rechtsmittel zulässig.

### 3.2.

3.2.1. Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 ZPO). Mit der Berufungsbegründung muss konkret aufgezeigt werden, in welchen Punkten der erstinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist. Es genügt nicht, die bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Rügen einfach zu wiederholen oder pauschal darauf zu verweisen. Ebenso wenig genügt eine allgemeine Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 375). Wenn auch bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung an diese Erfordernisse kein strenger Massstab angelegt wird, ist bei gänzlich fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung auf die Berufung ohne Weiteres nicht einzutreten (statt vieler OGer ZH LF240057 vom 18. Juni 2024 E. II.3.1.). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Partei, welche die Noven in das Verfahren einbringen will, hat zu substantiieren und zu beweisen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen vorliegen (BGer 5A\_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; OGer ZH LB210021 vom 13. August 2012 E. 3.1).

3.2.2. In der Berufungsschrift machen die Berufungskläger Ausführungen zum Verlauf des Mietverhältnisses (Rz. 1, Rz. 2 S. 3 f.), zur UID-Nr. der Berufungsbeklagten (Rz. 3), zur Zahlung des Mietzinses mit einem Dauerauftrag (Rz. 4), zur Form des Mietvertrags (Rz. 5) und zu Art. 341 ZPO (act. 2 Rz. 7). Diese Schilderungen ergehen losgelöst von den Behauptungen im erstinstanzlichen Verfahren und haben keinen Bezug zu den Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Urteil. Vielmehr bringen die Berufungskläger neue Behauptungen vor, ohne die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO darzulegen. Ihre Ausführungen gehen damit am Streitgegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens vorbei und sind unzulässig.

3.2.3. Die Berufungskläger wiederholen sodann ihr bereits vor der Vorinstanz vorgebrachtes Argument, dass die Nebenkosten für das Jahr 2022 nicht mehr zu

zahlen gewesen seien. Die Parteien hätten am 30. Mai 2024 (vor dem Mietgericht) vereinbart, dass sie (die Berufungskläger) am 16. Juli 2024 die Belege zu den Nebenkosten des Jahres 2022 einsehen könnten. Die Berufungsbeklagte habe sich jedoch geweigert, die (Belege zu den) Nebenkosten vorzuweisen bzw. am 16. Juli 2024 seien sie (die Berufungskläger) nicht empfangen, sondern einfach hinausgeworfen und zum schnellstmöglichen Verlassen der Räumlichkeiten aufgefordert worden. Die Berufungsbeklagte habe sich bereit erklärt, auf die Vollstreckung des Gerichtsbeschlusses zu verzichten und bestätigt, dass die Nebenkosten für das Jahr 2022 nicht mehr zu zahlen seien (act. 2 Rz. 2.2.). Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz diesbezüglich, dass weder aus den eingereichten Vergleichen noch aus den Beilagen der Berufungskläger ersichtlich sei, wieso die Nebenkosten für die Periode 2022 in der Höhe von Fr. 858.35 nicht geschuldet seien. Die Argumentation der Berufungskläger, die Berufungsbeklagte habe anerkannt, dass sie (die Berufungskläger) ihr nichts schuldeten, sei nicht nachvollziehbar und stelle eine blosser Behauptung dar. Offenbar seien die Berufungskläger mit den Nebenkosten nicht einverstanden, jedoch begründe ein blosses Nichteinverständensein kein Nichtbestehen. Die Vorinstanz schloss, dass die Nebenkosten für die Periode 2022 in der Höhe von Fr. 858.35 geschuldet und von den Berufungsklägern innert der Zahlungsfrist lediglich teilweise getilgt worden seien (act. 3 E. 3.1.4.). Mit diesen Erwägungen setzen sich die Berufungskläger nicht auseinander.

3.2.4. Ferner bringen die Berufungskläger erneut vor, an der Echtheit der Vollmacht bestünden grosse Zweifel (act. 2 Rz. 6). Eine Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach es sich dabei bloss um allgemeine und pauschale Bestreitungen handelt, die von den Berufungsklägern nicht nachvollziehbar begründet worden seien, fehlt.

3.2.5. Da die Berufungskläger in ihrer Berufungsschrift nicht vorbringen, weshalb sie ihre Noven nicht bereits vor Vorinstanz vorbringen konnten, erweisen sich diese als unzulässig. Darüber hinaus wiederholen sie bloss ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Vorbringen, ohne sich mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Damit kommen sie auch der für

Laien herabgesetzten Begründungsobliegenheit nicht nach. Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten.

4.

4.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 67'408.20 (vgl. oben E. 3.1.2.) und in Anwendung von §§ 4 Abs. 1–3, 8 Abs. 1, 10 und 12 Abs. 1–2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 1'000.– festzulegen und den Berufungsklägern je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen; den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr 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. 1'000.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Partei- und Umtriebsentschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift inkl. Beweismittelverzeichnis (act. 2), sowie an das Bezirksgericht Affoltern, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 67'408.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: