

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

Urteil vom 26. Juni 2026

in Sachen

1. **A._____ AG,**
2. **B._____,**
3. ...,
4. ...,
5. ...,
6. ...,
7. ...,
8. ...,
9. ...,
10. ...,

Gesuchsgegnerinnen und Berufungsklägerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

gegen

C._____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 27. November 2025 (ER250096)**

Rechtsbegehren:

(act. 8/1)

- "1. Es seien die Gesuchsgegner unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 gemieteten Wohnungen (EG rechts, 1. Stock links und rechts, 2. Stock links und rechts) samt Einstellplätzen (Nrn. 1, 2-6), im 1. Untergeschoss in der Liegenschaft D.____-strasse 7, ... E.____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtmannamt E.____ anzuweisen, den erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Gesuchsgegner."

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 7)

1. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, die Wohnobjekte im EG rechts, 1. Stock links und rechts sowie 2. Stock links und rechts, samt Einstellplätzen (Nrn. 1, 2-6), im 1. Untergeschoss in der Liegenschaft D.____-strasse 7, ... E.____, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtmannamt E.____ wird angewiesen, auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegner gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschiessen, sind dieser aber von den Gesuchsgegnern zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'910.–. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten werden den Gesuchsgegnern 1 + 2, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, auferlegt.
5. Die Gesuchsgegner 1 + 2 werden wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 4'735.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
6. [Mitteilung]
7. [Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerinnen (act. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 27. November 2025 (ER250096) aufzuheben und auf das Gesuch der Berufungsbeklagten vom 11. September 2025 sei nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zu Lasten der Berufungsbeklagten."

der Berufungsbeklagten (act. 11):

- "1. Es sei auf die Berufung nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen.

alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerinnen 1+2 und Berufungsklägerinnen."

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

- 1.1. Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte) vermietete den Gesuchsgegnerinnen und Berufungsklägerinnen 1 und 2 (fortan Berufungsklägerinnen) insgesamt fünf Wohnungen und sechs Einstellplätze an der

D._____-strasse 7 in ... E.____ (act. 8/3/1–8 und act. 8/3/10–12). Ein Teil der Mietverhältnisse wurde ursprünglich zwischen den Berufungsklägerinnen und der F.____ AG abgeschlossen (act. 8/3/1–8). Mit Erwerb der Liegenschaft sind diese Mietverhältnisse auf die Berufungsbeklagte übergegangen (vgl. act. 8/3/9). Sämtliche Mietobjekte wurden von den Berufungsklägerinnen untervermietet (Gesuchsgegner 3 bis 10; vgl. act. 8/1 S. 5 Rz. 9 i.V.m. act. 8/12 S. 3 Rz. 9). Mit Schreiben vom 16. Juni 2025 machte die Berufungsbeklagte – vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung G.____ AG – Zahlungsausstände betreffend die Mieten für den Monat Juni 2025 geltend; verbunden mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung der Mietverhältnisse, sollten die Mietausstände nicht innert 30 Tagen vollständig beglichen sein (act. 8/3/16/1–2). Nachdem die abgemahnten Mietzinse innert Frist nicht beglichen wurden, kündigte die Berufungsbeklagte – wiederum vertreten durch die G.____ AG – die Mietverhältnisse mit amtlichen Formularen vom 21. Juli 2025 per 31. August 2025 (act. 8/3/20/1–10). Sämtliche von der Berufungsbeklagten ausgesprochenen Kündigungen wurden von den Berufungsklägerinnen mit Eingaben vom 20. August 2025 bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Bülach angefochten (vgl. act. 8/13/1–5).

1.2. Nachdem die Berufungsklägerinnen die Mieträumlichkeiten nicht geräumt hatten, leitete die Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 11. September 2025 ein Ausweisungsverfahren beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (fortan Vorinstanz) ein (act. 8/1). Mit Urteil vom 27. November 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungsklägerinnen, die streitgegenständlichen Wohnobjekte samt Einstellplätze unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben. Dies unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Das vorinstanzliche Urteil erging zunächst in unbegründeter Form (act. 8/21) und wurde – nachdem die Berufungsklägerinnen mit Eingabe vom 19. Dezember 2025 die Begründung des Entscheid verlangt hatten (act. 8/25) – den Parteien anschliessend in begründeter Form zugestellt (act. 8/2 = act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar]).

1.3. Dagegen erhoben die Berufungsklägerinnen mit Eingabe vom 26. Februar 2026 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 8/30) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich mit den obgenannten Anträgen (act. 2). Mit Verfügung vom 12. März 2026 wurde der Berufungsbeklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 9), welche rechtzeitig eingegangen ist (act. 11). Die Berufungsantwort vom 19. März 2025 wurde den Berufungsklägerinnen mit Verfügung vom 23. März 2026 zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt (act. 12), woraufhin diese mit Eingabe vom 7. April 2026 eine Stellungnahme einreichen (act. 14). Mit Verfügung vom 8. April 2026 wurde die Stellungnahme der Berufungsklägerinnen vom 7. April 2026 der Berufungsbeklagten wiederum zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt (act. 15.). Die Berufungsbeklagte erklärte mit Schreiben vom 10. April 2026, sie verzichte auf eine weitere Stellungnahme (act. 17).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1–34). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert beträgt Fr. 126'840.– (siehe dazu unten E. 5.1.) und die Berufung ist als Rechtsmittel zulässig.

2.2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

2.3. Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist weder an die Begründung der Berufungsanträge noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Ihre Kognitionsbefugnis ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umfassend. Deshalb kann die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutgeheissen oder mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abgewiesen werden (vgl. BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4).

3. Parteistandpunkte und vorinstanzlicher Entscheid

3.1. Gesuchsgegnerische Einwendungen vor Vorinstanz

3.1.1. Vor der Vorinstanz brachten die Berufungsklägerinnen gegen das Ausweisungsgesuch vor, die Mietverhältnisse seien nicht rechtsgültig gekündigt worden. Die G._____ AG sei weder für die Kündigungsandrohungen vom 16. Juni 2025 noch für das Aussprechen der Kündigungen vom 21. Juli 2025 vertretungsbefugt gewesen. Der eingereichte Verwaltungsvertrag vom 12. Juli 2024 sei nicht zwischen der Berufungsbeklagten, sondern der H._____ AG und der G._____ AG abgeschlossen worden (vgl. act. 8/3/18). Die Bestätigung der Weiterführung der technischen Verwaltungstätigkeit vom 7. Oktober 2024 (vgl. act. 8/3/19) erwähne sodann die Weiterführung eines anderen, zwischen der F._____ und der G._____ AG geschlossenen Verwaltungsvertrags, welcher allerdings nicht vorliege. Auch eine nachträgliche Genehmigung dieser Vertretungshandlungen liege nicht vor, weshalb davon auszugehen sei, dass die G._____ AG zu deren Vornahme nicht befugt und die Kündigungen aufgrund dessen unwirksam seien (act. 8/12 Rz. 10 ff.).

3.1.2. Weiter brachten die Berufungsklägerinnen vor, dass die Kündigungen für die beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5 (vgl. act. 8/3/20/3–4) an eine Gesellschaft mit dem Namen "A'._____ AG" und damit eine am Mietverhältnis nicht beteiligte Dritte anstatt an die Berufungsklägerin 1 verschickt worden seien. Gegenüber der Berufungsklägerin 1 sei damit bezüglich der genannten Mietobjekte nie eine Kündigung ausgesprochen worden. Nachdem eine Kündigung bei einem gemeinschaftlichen Mietvertrag nur Wirkung entfalte,

wenn sie gegenüber allen Mietern erklärt werde, seien diese Kündigungen nichtig (act. 8/12 Rz. 13 f.).

3.2. Erwägungen der Vorinstanz

3.2.1. Zum Vorbringen, der G._____ AG fehle die Vertretungsbefugnis, um die Kündigungen für die Berufungsbeklagte auszusprechen, erwog die Vorinstanz, dass in der Präambel des Verwaltungsvertrags zwischen der H._____ AG und der G._____ AG vom 18. Juli 2024 festgehalten werde, dass die H._____ AG berechtigt sei, die von ihr zu erbringenden Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen an Dritte zu übertragen. In diesem Sinne werde die Bewirtschaftung für die in Anlage 1 aufgeführten Liegenschaften der G._____ AG übertragen. Als von der G._____ AG zu erbringende Leistung werde im Leistungskatalog (Anlage 2) namentlich das Ausstellen von Kündigungsandrohungen und das Aussprechen von Kündigungen aufgeführt. Aus der Anlage 1 sei weiter ersichtlich, dass der Vertrag auch die dazumal noch im Eigentum der F._____ AG stehende Liegenschaft an der D._____ -strasse 7 in ... E._____ betreffe (vgl. act. 8/3/18). Nach Erwerb der Liegenschaft durch die Berufungsbeklagte habe diese sodann mit Schreiben vom 7. Oktober 2024 bestätigt, dass die G._____ AG ihre technische Verwaltungstätigkeit gemäss dem bestehenden Verwaltungsvertrag weiterführen solle (vgl. act. 8/3/19). Damit sei die Vertretungsbefugnis der G._____ AG für das Verfassen der Mahnschreiben vom 16. Juni 2025 sowie der Kündigungen vom 21. Juli 2025 erstellt (act. 7 E. 5.4.).

3.2.2. Bezüglich der Kündigungen für die beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5 (vgl. act. 8/3/20/3–4) erwog die Vorinstanz, dass diese zufolge eines Verschreibers versehentlich an die "A'._____ AG" anstatt an die Berufungsklägerin 1 ("A._____ AG") versandt worden seien. Es sei zwar zutreffend, dass es sich bei der "A'._____ AG" um eine von der Berufungsklägerin 1 grundsätzlich unabhängige Gesellschaft handle, allerdings handle es sich bei der Berufungsklägerin 2 um die einzige Verwaltungsrätin sowohl der Berufungsklägerin 1 als auch der "A'._____ AG" (vgl. act. 8/20/1–2). Für die Berufungsklägerin 1 sei deshalb erkennbar gewesen, dass die Kündigungen die mit ihr abgeschlossenen Mietverhältnisse betreffen müssten, zumal sie die Mahnung mit

Kündigungsandrohung vom 16. Juni 2025 erhalten hatte (vgl. act. 8/3/16) und ihr am 22. Juli 2025 auch die Kündigungen für die übrigen Mietverhältnisse in derselben Liegenschaft zugestellt worden seien (vgl. act. 8/3/20/1–2 und 5, act. 8/3/21; act. 8/3/22/1–5). Davon zeuge auch die Tatsache, dass die Berufungsklägerin 1 sämtliche Kündigungen, auch diejenigen für die beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5, in der Folge bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen angefochten habe (vgl. act. 8/13/1–5). Der Zweck der Formularpflicht von Kündigungen – nämlich die Mieterin über die Anfechtungsmöglichkeit aufzuklären – sei damit offenbar trotz Verschreiber erfüllt worden (act. 7 E. 5.6. f.). Aufgrund dessen seien die Kündigungen für die beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5 wirksam (act. 7 E. 5.6. f.).

3.3. Berufungsvorbringen

3.3.1. In ihrer Berufung machen die Berufungsklägerinnen geltend, sämtliche Kündigungen seien aufgrund der fehlenden Vertretungsbefugnis der G._____ AG nichtig (act. 2 Rz. 25).

3.3.1.1. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, indem sie den Verwaltungsvertrag vom 18./19. Juli 2025 zwischen der H._____ AG und der G._____ AG (vgl. act. 8/3/20) als Grundlage zur Beurteilung der Vertretungskompetenz der G._____ AG herangezogen habe. Die damalige Eigentümerin der Liegenschaften an der D._____ -strasse 7, die F._____ AG, sei nicht Vertragspartei dieses Verwaltungsvertrags. Ob und welches Vertragsverhältnis zwischen der F._____ AG und der H._____ AG bestanden habe sei nicht bekannt. Jedenfalls sei die H._____ AG zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin der Liegenschaft gewesen und – mangels Ermächtigung hierzu durch die F._____ AG – auch nicht dazu befugt, einen Verwaltungsauftrag an die G._____ AG zu erteilen. Der Verweis auf die Präambel des Verwaltungsvertrags vom 18./19. Juli 2025, wonach die H._____ AG Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen für Eigentümerinnen von Liegenschaften erbringe, reiche zum Nachweis einer Ermächtigung jedenfalls nicht aus, zumal der der Präambel zugrundeliegende Vertrag fehle (act. 2 Rz. 21 f.).

3.3.1.2. Weiter übersehe die Vorinstanz, dass auch das Schreiben vom 7. Oktober 2024 (vgl. act. 8/3/19) nicht als Beweis für die Vertretungsbefugnis der G._____ AG taue. Dieses halte ausdrücklich fest, dass ein Verwaltungsauftrag zwischen der F._____ AG und der G._____ AG bestehe. Der Inhalt dieser Abrede sei allerdings nicht bekannt. In diesem Schreiben würden jedenfalls keine konkreten Vertretungsbefugnisse definiert werden. Zuletzt liege auch keine nachträgliche Genehmigung der Handlungen durch die Berufungsbeklagte vor. Dass die Vorinstanz dennoch von der Vertretungsbefugnis der G._____ AG ausgegangen sei, stelle eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung dar (act. Rz. 23 f.).

3.3.2. Bezüglich der Kündigungen für die beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5 berufen sich die Berufungsklägerinnen (zusätzlich) auf Nichtigkeit zufolge des Umstands, dass diese an die falsche Adressatin gerichtet worden seien (act. 2 Rz. 26).

3.3.2.1. Die Tatsache, dass es sich bei der Berufungsklägerin 2 um die einzige Verwaltungsrätin sowohl der Berufungsklägerin 1 als auch der "A'._____ AG" handle, dürfe nicht zur Annahme führen, dass die Vermieterin tiefere Sorgfalt hinsichtlich der Formerfordernisse an die Kündigung walten lassen dürfe. Zwischen den beiden unabhängigen juristischen Personen bestünden keine Informationspflichten und das Geschäftsgeheimnis sei zu wahren. Die Kündigungen seien nicht der Vertragspartei des Mietverhältnisses, sondern einer Drittpartei zugestellt worden. Entgegen der Vorinstanz könne nicht von einem blossen Verschreiber ausgegangen werden. Es sei nicht die Aufgabe des Mieters, zu ermitteln, ob eine nicht an ihn adressierte Kündigung für ihn bestimmt sei oder nicht. Vielmehr sei es die Obliegenheit des Vermieters, die Kündigung in Anwendung der einschlägigen Formvorschriften genügend klar auszusprechen (act. 2 Rz. 28 ff.).

3.3.2.2. Bei einem gemeinsamen Mietvertrag sei die Kündigung als unteilbares Gestaltungsrecht zwingend gegenüber sämtlichen Mietern auszusprechen, ansonsten die Kündigung als Ganzes gegenüber allen Mietern unwirksam sei. Indem die Vorinstanz von der Gültigkeit dieser Kündigungen ausgehe, verletze sie Art. 266o i.V.m. Art. 266I OR (act. 2 Rz. 30 ff.).

3.3.2.3. Schliesslich schlage auch das Argument der Vorinstanz fehl, wonach aufgrund der Anfechtung der Kündigungen durch die Berufungsklägerin 1 der Zweck der Formularpflicht erfüllt worden sei. Die Kenntnis der Kündigungserklärung vermöge die Formungültigkeit der Kündigung nicht zu heilen. Ansonsten führte dies dazu, dass die Vermieterin die Verwirkung ihres Anfechtungsrechts in Kauf zu nehmen hätte, um sich erst in einem späteren Ausweisungsverfahren auf die Formungültigkeit berufen zu können. Auch diese Erwägung der Vorinstanz stelle eine Verletzung von Art. 266o i.V.m. Art. 266I OR dar (act. 2 Rz. 32).

3.3.3. Sämtliche dieser Einwendungen hätten die Berufungsklägerinnen bereits im vorinstanzlichen Verfahren substantiiert und schlüssig dargelegt, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht von einer klaren Sach- und Rechtslage ausgegangen sei. Damit liege eine Verletzung von Art. 257 ZPO vor (act. 2 Rz. 40 ff.).

3.4. Berufungsantwort

3.4.1. In ihrer Berufungsantwort bringt die Berufungsbeklagte vor, die Erhebung der Berufung durch die Berufungsklägerinnen sei rechtsmissbräuchlich, nachdem ihnen in Anwendung von Art. 257d OR gekündigt worden sei und sie es seit Juni 2025 unterlassen hätten, die vereinbarten Mietzinse zu bezahlen. Dies lasse darauf schliessen, dass das Rechtsmittel lediglich dazu erhoben worden sei, die Ausweisung so lange wie möglich hinauszuzögern. Würden die von den Berufungsklägerinnen behaupteten Mietverhältnisse noch bestehen, so wären seither Mietzinse von insgesamt Fr. 211'400.– zur Zahlung fällig geworden. Gleichzeitig würden die Berufungsklägerinnen weiterhin Mietzinszahlungen von ihren Untermieterinnen kassieren. Ein solches Verhalten verdiene keinen Rechtsschutz und es sei auf die Berufung daher bereits mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten bzw. diese zufolge Rechtsmissbrauchs abzuweisen (act. 11 Rz. 11).

3.4.2. Was die Vertretungsbefugnis der G._____ AG betrifft, bringt die Berufungsbeklagte ergänzend zur vorinstanzlichen Würdigung vor, dass die streitgegenständliche Liegenschaft an der D._____ -strasse 7 in ... E._____ in der "Anlage Region Ost" zum Verwaltungsvertrag vom 18. /19. Juli 2024 aufgeführt werde (vgl. act. 8/3/18), welche damals im Eigentum der F._____ AG gestanden habe. Damit sei die F._____ AG durchaus "Teil des Vertragsverhältnisses". Sodann sei

anzumerken, dass es sich bei den beiden Verwaltungsräten der F._____ AG gleichzeitig auch um die beiden Verwaltungsräte der H._____ AG handle. Auch daraus ergebe sich die Vertretungskompetenz der H._____ AG zum Abschluss des Verwaltungsvertrages in Vertretung der Liegenschaftseigentümerin, der F._____ AG. Schliesslich sei die G._____ AG in sämtlichen Mietverträgen, welche die Berufungsklägerinnen mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvorgängerin abgeschlossen habe, als Vertreterin der Liegenschaftseigentümerin aufgeführt (vgl. act. 8/3/1–12). Den Berufungsklägerinnen sei die Verwaltungstätigkeit der G._____ AG seit Abschluss der Mietverhältnisse bestens bekannt gewesen. So hätten sie auch nach Erhalt der Kündigungen zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht, Zweifel an der Vertretungsmacht der G._____ AG zu haben (act. 11 Rz. 11 ff.).

3.4.3. Was die Kündigungen der beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie die Einstellplätze 4 und 5 betreffe, so würden die unbehilflichen Vorbringen der Berufungsklägerinnen betreffend fehlender Informationspflichten und zu wahren der Geschäftsgeheimnisse nichts an der Tatsache ändern, dass die Berufungsklägerin 1 über die Berufungsklägerin 2 effektiv von der Kündigung Kenntnis erlangt habe. Für die Adressatin der Kündigung, die Berufungsklägerin 1, sei aufgrund der gesamten Umstände klar erkennbar gewesen, dass die Kündigung für sie bestimmt gewesen sei. Dass die unvollständige Anführung des Firmennamens auf dem Kündigungsformular einem blossen Verschrieb geschuldet sei, sei aufgrund der gesamten Umstände geradezu offensichtlich. Die Berufung auf einen angeblichen Formmangel durch die Berufungsklägerinnen sei vor diesem Hintergrund rechtsmissbräuchlich und unbeachtlich (act. 11 Rz. 19 ff.).

4. Würdigung

4.1. Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen

4.1.1. 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 (lit. b) ist. Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzun-

gen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO) und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der ordentliche Klageweg offen.

4.1.2. Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne Verzögerung und besonderen Aufwand – grundsätzlich durch Urkunden – nachgewiesen werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht, wenn die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort durch die gesuchstellende Partei widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Eine Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich. Dahingegen vermögen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen einen an sich bewiesenen Sachverhalt nicht als illiquid erscheinen zu lassen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGer 4A_2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1).

4.1.3. Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2). Ein eindeutiges Ergebnis setzt voraus, dass – Willkür in der Rechtsanwendung vorbehalten – die Rechtsfrage grundsätzlich von allen Gerichten unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung gleich entschieden würde, ohne dass dazu vertiefte Abklärungen rechtlicher Natur notwendig wären (BGer 4A_463/2025 vom 18. Februar 2026 E. 2.1.; BGer 4A_330/2017 vom 8. Februar 2018 E. 2.3.). Die Rechtsprechung verneint in der Regel das Vorliegen einer klaren Rechtslage, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2; BGE 138 III 123 E. 2.1.2 mit weiteren Hinweisen). Trotzdem kann beispielsweise auch ein Rechtsmissbrauch klares Recht darstellen, 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 insbesondere dann der Fall ist, wenn dieses in eine der

in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (BGer 4A_12/2023 vom 31. März 2023 E. 3.2; BGer 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 3; BGer 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 5.4; BGer 4A_350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.2).

4.1.4. Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren (BGE 141 III 262 E. 3.2). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 mit Hinweis).

4.2. Vertretungsbefugnis der G._____ AG

4.2.1. Der Vermieter kann sich bei der Abgabe der Kündigung vertreten lassen, z.B. durch eine Immobilienverwaltung. Die Erteilung einer entsprechenden Vertretungsbefugnis stellt ein formfreies Rechtsgeschäft dar (Art. 33 Abs. 2 OR). Für die gekündigte Partei muss das Vertretungsverhältnis aber nach den Grundsätzen des Vertrauensprinzips aus der Kündigung bzw. aus den weiteren Umständen klar erkennbar sein (vgl. Art. 32 Abs. 2 OR; BGer 4C.17/2004 vom 2. Juni 2004 E. 5.3.1; OGer ZH PF250061 vom 14. Januar 2026 E. 5.3.2.; Urteil des Mietgerichts Zürich vom 11. Dezember 2025, ZMP 2025 Nr. 11, E. IV.1.1; ZK-HIGI, 5. Aufl. 2020, Vor Art. 266-266o OR, N 69 f.; BACHOFNER, die Mieterausweisung, 2019, S. 67, N 129). Von Anfang an unwirksam ist dagegen eine Kündigung, welche von einer nicht bevollmächtigten Vertretung ausgeht. Diese Wirkungslosigkeit tritt auch bei Kündigungen ein, die für den Mieter nicht erkennbar von einem ermächtigten Stellvertreter des Vermieters ausgesprochen wurden (HIGI, a.a.O., N 71). Wenn Zweifel an der Vertretungsbefugnis bestehen, ist der Mieter nach Treu und Glauben aber gehalten, sich nach Erhalt der ausgesprochenen Kündigung beim Vermieter zu erkundigen, um sich auf die Wirkungslosigkeit berufen zu können (BGer 4C.17/2004 vom 2. Juni 2004 E. 5.3.2.3). Eine nachträgliche Ge-

nehmung einer in fremdem Namen ausgesprochenen Kündigung fällt ausser Betracht, denn dies würde zur Zulassung einer Bedingung führen, deren Eintritt nicht allein im Machtbereich des Empfängers liegt (BSK OR-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 266o N 4).

4.2.2. Die Frage, ob sich die Vertretungsbefugnis der G._____ AG für das Aussprechen der Kündigungen im Namen der Berufungsbeklagten aus dem Verwaltungsvertrag vom 18./19. Juli 2025 zwischen der H._____ AG und der G._____ AG (act. 8/3/20) und/oder dem Schreiben vom 7. Oktober 2024 (act. 8/3/19) ergibt, ist vorliegend nicht von Belang. Wie gesagt, kann die Vertretungsbefugnis formfrei erteilt werden und es besteht keine Pflicht, der Kündigung eine Vollmacht oder Ähnliches als Beweis über die Vertretungsbefugnis beizulegen. Entscheidend ist einzig, ob für den Mieter klar erkennbar ist, dass der Kündigende als Vertreter des Vermieters handelt. Wird die Stellvertretung in der Kündigung ausdrücklich erklärt, ergeben sich diesbezüglich keinerlei Probleme.

4.2.3. Vorliegend wird das Vertretungsverhältnis aus sämtlichen Kündigungsformularen ersichtlich, indem die G._____ AG jeweils als "Absenderin" und die Berufungsbeklagte als "Vermieterin" aufgeführt wird (act. 8/3/20/1–9). Grundsätzlich erübrigt sich damit eine Beurteilung der Erkennbarkeit anhand der Gesamtumstände und des Vertrauensprinzips. Trotzdem sei angemerkt, dass die G._____ AG bereits bei Abschluss der Mietverhältnisse mit den Berufungsklägerinnen jeweils als Vertreterin der Eigentümerin aufgetreten ist, was aus den Mietverträgen klar hervorgeht (act. 8/3/1–8) – und zwar insbesondere auch aus denjenigen Mietverträgen, welche von Anfang an mit der Berufungsbeklagten als neue Eigentümerin der Liegenschaft an der D._____ -strasse 7 in ... E._____ abgeschlossen wurden (act. 8/3/10–12). Damit waren die Berufungsklägerinnen durchaus im Bild darüber, dass die G._____ AG auch nach dem Eigentümerwechsel als Verwaltung der neuen Eigentümerin amtierte. Weiter wurden auch die Kündigungsandrohungen vom 16. Juni 2025 von der G._____ AG versandt (act. 8/3/16/1–2). Die Vertretungsbefugnis für die Aussprache der Kündigungen wäre für die Berufungsklägerinnen deshalb auch aus diesen Umständen erkennbar gewesen. Schliesslich kommt hinzu, dass die Berufungsklägerinnen nach Erhalt der Kündigungen

nie Zweifel an der Vertretungsbefugnis der G._____ AG gegenüber der Berufungsbeklagten geäussert haben.

4.2.4. Nach dem Gesagten war das Vertretungsverhältnis zwischen der G._____ AG und der Berufungsbeklagten für die Berufungsklägerinnen klar erkennbar. Die Kündigungen der Mietverhältnisse durch die Vertreterin der Berufungsbeklagten sind wirksam erfolgt. Der Sachverhalt erweist sich diesbezüglich als liquid und die Rechtslage als klar.

4.3. Kündigungen der beiden 4.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG sowie der Einstellplätze 4 und 5

4.3.1. Auch bezüglich dieser Kündigungen erweist sich der Sachverhalt als liquid. Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass davon ausgegangen werden kann, dass diese aufgrund eines Versehens an die "A'._____ AG" anstatt die "A._____ AG" versandt wurden. Es war sämtlichen involvierten Parteien bekannt, dass zwischen der Berufungsbeklagten und der "A'._____ AG" kein Mietverhältnis bestand, nachdem es sich bei der Berufungsklägerin 2 um das einzige Organ beider Gesellschaften, der "A'._____ AG" und der Berufungsklägerin 1, handelt (act. 8/20/1–2). Aufgrund der Organfunktion der Berufungsklägerin 2, welche die Kündigungen als Mitmieterin ausserdem erhalten hat, muss der Berufungsklägerin 1 bewusst gewesen sein, dass die Kündigungen sich an sie und nicht an die "A'._____ AG" richteten. Schliesslich wurden die Kündigungen von den Berufungsklägerinnen angefochten, was ebenfalls zeigt, dass die Berufungsklägerin 1 von den Kündigungen Kenntnis erlangt haben muss. Ihre Versuche sich hinter dem Deckmantel zwei unabhängiger juristischer Personen zu verstecken, scheitern aufgrund der Organfunktion der Berufungsklägerin 2 in beiden Gesellschaften.

4.3.2. Ob sich indes die diesbezügliche Rechtslage als ausreichend klar erweist, ist fraglich. Eine Kündigung, welche sich an eine nicht am Mietverhältnis beteiligte Drittperson richtet, leidet grundsätzlich an einem schweren Formmangel und ist nichtig. Dass dieser Formmangel geheilt werden kann, wenn die Mieterin nachweislich trotzdem von der Kündigung Kenntnis erlangt hat, ist zwar denkbar, ergibt sich jedenfalls aber nicht ohne Weiteres anhand des Gesetzes und unter Be-

rücksichtigung der herrschenden Lehre und Rechtsprechung. Gleichgelagerte Fälle, in denen im Kündigungsformular eine am Mietverhältnis nicht beteiligte Drittperson bezeichnet wurde, scheinen bisher von der Rechtsprechung nicht entschieden und der Lehre nicht thematisiert worden zu sein. Ob der Sinn und Zweck der strengen mietrechtlichen Formvorschriften für Kündigungen *einzig* darin besteht, den Mieter über sein Recht zu informieren, die Kündigung anzufechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen, wäre durch Auslegung des Gesetzes zu ermitteln. Letztlich kann aber offen gelassen werden, ob die entsprechend vorzunehmende richterliche Würdigung das Gefäss des Rechtsschutzes in klaren Fällen sprengt oder nicht.

4.3.3. Entscheidend ist nämlich, dass sich die Berufungsklägerinnen offenkundig rechtsmissbräuchlich verhalten, wie die Berufungsbeklagte zu Recht geltend macht. Weder im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. act. 8/12) noch in ihrer Stellungnahme zur Berufungsantwort vom 7. April 2026 (act. 14) stellen die Berufungsklägerinnen die Darstellung der Berufungsbeklagten in Abrede, wonach sie seit Juni 2025 keine Mietzinse mehr bezahlen würden. Sie führen dazu lediglich aus, dass sie sämtliche Kündigungen rechtzeitig angefochten hätten. Ausserdem habe die Berufungsbeklagte verhindert, dass eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien habe gefunden werden können, indem sie das Ausweisungsverfahren eingeleitet habe, ohne die Schlichtungsverhandlung abzuwarten. Von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten der Berufungsklägerinnen könne deshalb nicht die Rede sein (act. 14 Rz. 3 f.). Zu den ausstehenden Mietzinsen äussern sich die Berufungsklägerinnen dagegen nicht. Sie machen weder geltend, die ausstehenden Mietzinse bezahlt zu haben bzw. weiterhin zu bezahlen, noch bringen sie Gründe vor, weshalb diese nicht zu bezahlen seien. Auch die Behauptung der Berufungsbeklagten, wonach die Berufungsklägerinnen weiterhin die Mietzinszahlungen der Untermieter einnehmen würden, blieb unbestritten.

4.3.4. Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). Widersprüchliches Verhalten und damit Rechtsmissbrauch kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer ge-

genwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 143 III 55 E. 3.4; BGE 138 III 401 E. 2.2).

4.3.5. Die Berufungsklägerinnen verhalten sich in diesem Sinne widersprüchlich und offenkundig rechtsmissbräuchlich, wenn sie einerseits sämtliche Kündigungen der Berufungsbeklagten anfechten sowie Berufung gegen den Ausweisungsentscheid erheben und sich damit auf den Standpunkt stellen, die Mietverhältnisse seien mangels wirksamer Kündigungen weiterhin gültig, andererseits aber keine Mietzinse entrichten und damit ihre grundlegenden Pflichten aus den Mietverträgen seit langem nicht erfüllen.

4.3.6. Damit liegt eine offenkundige Verletzung des Rechtsmissbrauchsverbots und eine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO vor. So entschied auch das Bundesgericht – und zwar ebenfalls im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen – und bejahte die Voraussetzung von klarem Recht (BGer 4A_12/2023 vom 31. März 2024 E. 7.4. i.V.m. E. 3.2.).

4.3.7. Anders als von der Berufungsbeklagten geltend gemacht, handelt es sich beim Rechtsmissbrauch indes nicht um eine Eintretensvoraussetzung für das Rechtsmittel, sondern um eine materielle Einrede, welche die Berufung der Berufungsklägerinnen auf die Formungültigkeit der Kündigungen entkräftet.

4.4. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil zu bestätigen.

5. Kosten und Entschädigungsfolgen

5.1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens den Berufungsklägerinnen je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Für die Bemessung des Streitwerts ist praxisgemäss auf den sechsmonatigen Bruttomietzins abzustellen. Zwar haben die Berufungsklägerinnen sämtliche Kündigungen nach Art. 273 Abs. 1 OR bei der Schlichtungsbehörde angefochten (vgl. act. 8/13/1–5), im vorliegenden Ausweisungsverfahren rügen die Berufungsklägerinnen die Gültigkeit der Kündigung je-

doch ausschliesslich unter formellen Gesichtspunkten. Für die Bemessung des Streitwerts ist daher eine allfällige Sperrfrist nicht zu berücksichtigen (vgl. OGer ZH PF250061 E. 2.2.). Es ist damit von einem Streitwert von Fr. 126'840.– auszugehen (vgl. act. 8/3/1–8, 9–12; vgl. auch act. 7 E. 8.1.). Gestützt auf diesen Streitwert ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 7'350.– festzulegen.

5.2. Weiter ist der Berufungsbeklagten für das Rechtsmittelverfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist in Anwendung von § 13 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV, d.h. aufgrund des Streitwerts sowie unter Berücksichtigung des notwendigen Zeitaufwands, der summarischen Natur des Verfahrens sowie aufgrund der Schwierigkeit des Falls auf Fr. 9'000.– (einschliesslich 8.1 % MwSt.) festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 27. November 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'350.– festgesetzt und den Berufungsklägerinnen 1 und 2 je zur Hälfte auferlegt.
3. Die Berufungsklägerinnen 1 und 2 werden verpflichtet, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 9'000.– zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 126'840.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: