

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur.
M. Stambach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 16. März 2026

in Sachen

1. **A.**____,

2. **B.**____,

Gesuchsgegnerinnen und Berufungsklägerinnen

gegen

C.____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 20. Februar 2026 (ER260005)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin 1, fortan Berufungsklägerin 1) mietete mit Mietvertrag vom 24./27. Juni 2016 von der C._____ AG (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, fortan Berufungsbeklagte) die 3.5-Zimmerwohnung im 1. OG an der D._____ -strasse 1 in ... Zürich zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'969.00 (act. 7/3/1). Mit Mietvertrag vom 17./18. März 2022 mietete die Berufungsklägerin 1 zusätzlich von der Berufungsbeklagten den Garageneinstellplatz Nr. 2 im Untergeschoss an der D._____ -strasse 3-4 / E._____ 5+6 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 150.00 (act. 7/3/2). Mit Schreiben vom 13. Oktober 2025 mahnte die Berufungsbeklagte gegenüber der Berufungsklägerin 1 den Ausstand von Fr. 1'837.25 (Miete per 10.2025) ab, setzte ihr eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des Ausstandes an und drohte im Falle der Zahlungssäumnis gestützt auf Art. 257d OR die Kündigung des Mietverhältnisses an (act. 7/3/3). Mit Schreiben vom 20. November 2025, unter Beilage des amtlich genehmigten Formulars vom selben Datum, kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin 1 per 31. Dezember 2025 wegen Zahlungsverzuges gemäss Art. 257d OR (act. 7/3/4). Nach der Auskunft des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich ist an der D._____ -strasse 1 in ... Zürich auch B._____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin 2, fortan Berufungsklägerin 2) gemeldet (act. 7/3/8), bei welcher es sich um die volljährige Tochter der Berufungsklägerin 1 handelt (act. 2, act. 7/6, act. 7/13).

1.2. Mit Eingabe vom 13. Januar 2026 gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht Audienz am Bezirksgericht Zürich (fortan Vorinstanz). Sie verlangte die Feststellung, dass das ursprüngliche Mietverhältnis zwischen den Parteien mittels Kündigung per 31. Dezember 2025 aufgehoben worden sei. Zudem begehrte sie unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Berufungsklägerinnen (act. 7/1b S. 1). Mit Eingaben vom 21. und 23. Januar 2026 ergänzte die Berufungsbeklagte ihr Ausweisungsgesuch u.a. in Bezug auf den Ausweisungsanspruch gegenüber der Berufungsklägerin 2 (act. 7/6 und act. 7/10). In- nert der mit vorinstanzlicher Verfügung vom 28. Januar 2026 angesetzten Frist er-

statteten die Berufungsklägerinnen die schriftliche Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch (act. 7/11-14). Mit Entscheid vom 20. Februar 2026 (act. 7/15 = act. 3 = act. 6 S. 9) trat die Vorinstanz auf das Feststellungsbegehren der Berufungsbeklagten nicht ein (Dispositiv-Ziffer 1). Im Weiteren hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und sie verpflichtete die Berufungsklägerinnen, die 3.5-Zimmerwohnung im 1. OG an der D.____-strasse 1 in ... Zürich sowie den Garageneinstellplatz Nr. 2 im Untergeschoss an der D.____-strasse 3-4 / E.____ 5+6 in Zürich zu räumen und der Berufungsbeklagten unverzüglich zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (Dispositiv-Ziffer 2-3). Die Entscheidgebühr von Fr. 850.00 auferlegte die Vorinstanz den Berufungsklägerinnen je zur Hälfte (Dispositiv-Ziffer 4). Den Antrag der Berufungsbeklagten auf Zusprechung einer Parteientschädigung wies sie ab (Dispositiv-Ziffer 5).

2.

2.1. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungsklägerinnen mit Eingabe vom 27. Februar 2026 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung bei der Kammer. Sie beantragen die Aufhebung des Ausweisungsurteils und die Verfahrenseinstellung bzw. die Übertragung des Mietverhältnisses auf die Berufungsklägerin 2 (act. 2; zur Rechtzeitigkeit der Berufung: act. 7/16a-b).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1-16). Auf die Einholung einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid das Doppel der Berufungsschrift zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.

3.1. Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Gemäss Art. 310 ZPO kann (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen (Reetz/Theiler,

in: Sutter-Somm/Lötschwer/Leuenberger/Seiler, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36 f. m.w.H.). Bei Laien werden an die Begründung des Rechtsmittels zwar nur minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH LF230045 vom 27. Juli 2023 E. 3. m.w.H.).

3.2. Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO). Ist das nicht der Fall, bleiben die neuen Tatsachen und Beweismittel unberücksichtigt.

4.

4.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen sowie die Voraussetzungen einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR (und Art. 266l OR) als rechtliche Grundlage für das vorliegende Ausweisungsverfahren zutreffend dar (vgl. act. 6 S. 3 Erw. 3. sowie S. 4 f. Erw. 3.2.1.-3.2.2.). Diese Erwägungen blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann.

4.2. Zunächst ist festzuhalten, dass die Vorinstanz auf das Rechtsbegehren-Ziffer 1 der Berufungsbeklagten mangels eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses nicht eintrat (act. 6 S. 3 Erw. 2.2.). Weiter erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, dass die Berufungsbeklagte mit der Zahlungsaufforderung vom 13. Oktober 2025 und der Kündigung vom 20. November 2025 die Formen und Fristen von Art. 257d OR und Art. 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Dezember 2025 aufgelöst habe. An der Gültigkeit der Kündigung ändere eine allfällige, nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistete Zahlung nichts. Eine fristgerechte Zahlung sei von der Berufungsklägerin 1 weder behauptet noch belegt worden. Zur Berufungsklägerin 2 habe sodann nie ein Mietverhältnis bestanden. Die Berufungsbeklagte als Eigentümerin der Liegenschaft könne die Ausweisung

der Berufungsklägerin 2 gestützt auf ihre dingliche Berechtigung verlangen. Die Vorinstanz folgerte, die Berufungsklägerinnen würden sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalten. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei nach Art. 272a Abs. 1 lit. a OR bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ausgeschlossen (act. 6 S. 5 f. Erw. 3.2.4.-3.2.7.). Schliesslich befand die Vorinstanz zur Forderung der Einräumung einer Schonfrist, dass sich eine solche bei der vorliegenden Sachlage nicht rechtfertige: Zwar sei die erschwerte gesundheitliche Situation der Berufungsklägerin 1 belegt. Jedoch sei die Kündigung (bereits) am 20. November 2025 erfolgt und konkrete, regelmässige sowie stete Suchbemühungen in Bezug auf eine neue Wohnung habe die Berufungsklägerin 1 weder behauptet noch gingen solche aus den Akten hervor. Eine massgebliche Verbesserung der gesundheitlichen Situation der Berufungsklägerin 1 sei nicht absehbar. Eine kurze Schonfrist würde die Aussicht auf eine neue Wohnung nicht merklich erhöhen. Auch würden keine Anhaltspunkte für eine freiwillige Räumung der Mieträumlichkeiten bestehen. Nach der Vorinstanz falle ein Vollstreckungsaufschub daher ausser Betracht. Dem Vollstreckungsantrag der Berufungsbeklagten sei zu entsprechen (act. 6 S. 7 f. Erw. 3.5.-3.7.).

4.3. Die Berufungsklägerinnen bringen in ihrer Berufungsschrift vor, dass die Zahlungsrückstände in der Zwischenzeit "hinfällig" geworden seien. Sämtliche ausstehende Mietzinsen seien im Januar 2026 beglichen worden. Der Mietzins für den Monat 2026 sei bereits im Voraus bezahlt worden. Die Berufungsklägerinnen machen geltend, es sei ihnen in einem persönlichen Gespräch mit der Berufungsbeklagten mitgeteilt worden, dass die Vermieterschaft einen Wechsel des Mietverhältnisses auf die Berufungsklägerin 2 vornehmen würde, wenn das Gericht einen solchen erlaube. Die Berufungsklägerin 1 gibt an, dass sie dann ausziehen würde und die Berufungsklägerin 2 (ihre 22-jährige Tochter) alleine in der Wohnung wohnen würde. Unter dem Schlagwort "Härtefall" führen die Berufungsklägerinnen aus, dass die finanzielle Situation geklärt sei und damit der Grund für die ausserordentliche Kündigung entfalle. Sie würden daher darum ersuchen, dass die Zwangsvollstreckung (Räumung) mit sofortiger Wirkung gestoppt werde (act. 2).

4.4. Diese Ausführungen der Berufungsklägerinnen erfolgen losgelöst von der vorinstanzlichen Urteilsbegründung. Die Berufungsklägerinnen übersehen die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach eine gültige Kündigung vorliege und eine nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistete Zahlung daran nichts ändere. Weiter blieben die Behauptungen zu persönlichen Gesprächen mit der Berufungsbeklagten über einen Mieterwechsel unbelegt und vermögen ebenfalls nichts an der rechtlichen Situation resp. dem bestehenden Ausweisungsanspruch der Berufungsbeklagten zu ändern. Zudem bringen die Berufungsklägerinnen die Behauptungen zu einem Mieterwechsel erstmals im Berufungsverfahren vor. Es handelt sich um neue Tatsachenbehauptungen resp. einen neuen Antrag. Es ist jedoch weder ersichtlich noch dargetan worden, dass ein solcher Antrag nicht schon hätte vor Vorinstanz gestellt werden können. Die erst im obergerichtlichen Verfahren aufgestellten Behauptungen und Verlangen können – als unzulässige Noven – keine Berücksichtigung mehr finden (vgl. oben Erw. 3.2.).

4.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es der Berufung an einer auch von juristischen Laien zu erwartenden Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen fehlt. Die Berufungsklägerinnen werden den Anforderungen an eine Berufungsbegründung damit nicht gerecht und stützen sich auf verspätete resp. im Berufungsverfahren nicht (mehr) zu berücksichtigende Behauptungen bzw. Anträge, was zum Nichteintreten auf ihre Berufung führt.

5.

5.1. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 13. Januar 2026 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Peter Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'119.00 (vgl. act. 7/3/1-2) ergibt dies ein Streitwert von Fr. 12'714.00.

5.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr beläuft sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die

Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, die reduzierte Gebühr auf Fr. 800.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss werden die Berufungsklägerinnen für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihnen sind die Kosten je hälftig aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen: Den Berufungsklägerinnen nicht, weil sie unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im zweitinstanzlichen Verfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Berufungsklägerinnen 1-2 je zur Hälfte auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz), je gegen Empfangsschein.
6. 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. 12'714.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: