

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260020-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschrei-
berin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 21. April 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte

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

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 25. Februar 2026 (ER250224)**

Erwägungen:

A. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1. A._____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, fortan Berufungskläger) sowie die D._____ SA mieteten (unter solidarischer Haftung) mit Mietvertrag vom 19. Januar 2017 von B._____ und C._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagte, fortan Berufungsbeklagte) die 5.5-Zimmerwohnung im 4. OG samt Dachterrasse in der Liegenschaft E._____ -strasse ... in ... Zürich. Es war ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 3'800.00 vereinbart worden (act. 7/4/1). Am tt.mm.2020 (Publikationsdatum im SHAB: tt.mm.2020) wurde die D._____ SA im Handelsregister des Kantons Basel-Stadt gelöscht (act. 7/4/2). Am 18. März 2020 zeigte die Verwaltung der Berufungsbeklagten mit Formular zur Mitteilung von Mietzinsänderungen die Herabsetzung des Bruttomietzinses ab 1. Oktober 2020 auf Fr. 3'677.00 an (act. 7/4/3).

Mit Schreiben vom 4. September 2025 mahnten die Berufungsbeklagten gegenüber dem Berufungskläger den folgenden Zahlungsausstand ab:

01.05.2025	Schlüsselbestellung A._____	CHF 152.30
12.05.2025	Nachbelastung Heiz- & NeKo	CHF 2'079.95
01.06.2025	Miete per 06.2025	CHF 3'677.00
23.06.2025	ESR-Zahlung	CHF -2'677.00
01.07.2025	Miete per 07.2025	CHF 3'677.00
17.07.2025	ESR-Zahlung	CHF -1'000.00
21.07.2025	ESR-Zahlung	CHF -1'677.00
23.07.2025	ESR-Zahlung	CHF -2'000.00
01.08.2025	Miete per 08.2025	CHF 3'677.00
15.08.2025	ESR-Zahlung	CHF -800.00
22.08.2025	ESR-Zahlung	CHF -2'000.00
01.09.2025	Miete per 09.2025	CHF 3'677.00
Der Saldo zu unseren Gunsten beträgt:		CHF 6'786.25

Im selben Schreiben setzten die Berufungsbeklagten dem Berufungskläger eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des Ausstandes an und drohten ihm im Falle der Zahlungssäumnis gestützt auf Art. 257d OR die Kündigung des Mietverhältnisses an (act. 7/4/4). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 14. Oktober 2025 kündigten die Berufungsbeklagten das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger per 30. November 2025 gemäss Art. 257d OR (act. 7/4/6).

2. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2025 (Abgabezeitpunkt IncaMail) gelangten die Berufungsbeklagten an das Einzelgericht Audienz am Bezirksgericht Zürich (fortan Vorinstanz) und verlangten unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Berufungsklägers (act. 7/2 S. 2 und act. 7/1). Mit Verfügung vom 15. Dezember 2025 setzte die Vorinstanz dem Berufungskläger eine zehntägige Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 7/6). Nachdem die Verfügung vom Berufungskläger auf der Post nicht abgeholt worden war, veranlasste die Vorinstanz eine Zustellung durch das Stadtmannamt Zürich Letzteres konnte dem Berufungskläger die Verfügung am 27. Januar 2026 zustellen (act. 7/7-10). Innert angesetzter Frist erstattete der Berufungskläger mit Eingaben vom 28. Januar 2026, 4. und 6. Februar 2026 seine Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch (act. 7/12-16). Nach Ablauf der angesetzten Frist zur Stellungnahme reichte der Berufungskläger eine weitere Eingabe ein (act. 7/17a). Mit Urteil vom 15. Februar 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger, die 5.5-Zimmerwohnung im 4. OG sowie die Dachterrasse an der E. _____-strasse ... in ... Zürich unverzüglich vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und den Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7/19 = act. 6 S. 11 f.).

3.1. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger bei der Kammer mit Eingaben vom 26. und 28. Februar 2026 (Datum Poststempel je 1. März 2026) rechtzeitig Berufung. Er stellt folgende Rechtsmittelanträge (act. 2 S. 1 und act. 3 S. 1 sinngemäss; zur Rechtzeitigkeit: act. 7/20b):

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 25. Februar 2026 (ER250224-L) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Ausweisungsbegehren sei abzuweisen.
3. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung im ordentlichen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Berufungsbeklagten.

3.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1-22). Mit Verfügung vom 4. März 2026 wurde dem Berufungskläger die Eingabe vom 26. Februar

2026 zurückgesandt und eine Nachfrist von 5 Tagen zur Wiedereinreichung mit einer Originalunterschrift angesetzt. Die Fristansetzung erfolgte unter der Androhung, dass bei Säumnis die Eingabe vom 26. Februar 2026 als nicht erfolgt gelten würde. Zudem wurde festgehalten, dass der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (act. 8). Am 3. März 2026 (Datum Poststempel) reichte der Berufungskläger dem Obergericht des Kantons Zürich eine Ergänzung seiner Berufung ein (act. 10-11). Innert angesetzter Nachfrist ging die Eingabe des Berufungsklägers vom 26. Februar 2026 mit dessen Originalunterschrift versehen wieder bei der Kammer ein (act. 12). Eine weitere Eingabe mit Beilagen reichte der Berufungskläger am 12. März 2026 (Datum Poststempel) ein (act. 13-15/1-2).

3.3. Da sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist (vgl. nachfolgende Erwägungen), kann auf die Einholung einer Berufungsantwort der Berufsbeklagten verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihnen sind lediglich mit dem vorliegenden Entscheid die Doppel der Eingaben des Berufungsklägers zuzustellen (act. 2-3, act. 10 und act. 12-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

B. Prozessuales

1.1. Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu der vorinstanzliche Entscheid betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehört (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Frist zur Erhebung der Berufung 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Dies wurde von der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung korrekt angegeben (act. 6 S. 12, Dispositiv-Ziffer 6). Bei der Frist zur Erhebung der Berufung handelt es sich um eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer das Gesetz unabänderlich festlegt (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO).

1.2. Dem Berufungskläger wurde das vorinstanzliche Urteil am 28. Februar 2026 zugestellt (act. 7/20b). Die Frist zur Berufungserhebung lief ihm damit bis am Dienstag, 10. März 2026. Das vom Berufungskläger nachgereichte Schreiben vom 11. März 2026 (Datum Poststempel: 12. März 2026) samt Beilagen wurde

von ihm verspätet eingereicht, womit diese Eingabe und die Belege (act. 13-15/1-2) im Beschwerdeverfahren keine Beachtung mehr finden können.

2.1. Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Gemäss Art. 310 ZPO können (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 u.a., ZPO Komm., 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.).

2.2. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur dann noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hatten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu BGE 138 III 625). Ist das nicht der Fall, bleiben die neuen Tatsachen und Beweismittel unberücksichtigt.

C. Zur Berufung im Einzelnen

1.1. In prozessualer Hinsicht erwog die Vorinstanz, dass die angesetzte Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch für den Berufungskläger am 6. Februar 2026 geendet habe. Danach sei (vom Gericht) weder ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet noch zu einer mündlichen Verhandlung vorgeladen worden. Die Eingabe des Berufungsklägers vom 10. Februar 2026 sei nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme und nach Fallen der Novenschränke erfolgt. Die darin vorgebrachten Tatsachen könnten nur berücksichtigt werden, sofern es sich um zulässige Noven im Sinne von Art. 229 ZPO handeln würde.

Der Berufungskläger bringe in seiner Eingabe vom 10. Februar 2026 vor, im Mai 2025 (neben fristgerecht vorgebrachten Zahlungen) eine weitere Zahlung über Fr. 4'877.00 getätigt zu haben. Er reiche eine Rechnung mit Empfangsschein der Schweizerischen Post ein, worin eine Zahlung an die Berufungsbeklagten vom 21. Mai 2025 in der Höhe von Fr. 4'877.00 ersichtlich sei. Die Vorinstanz erwog, es handle sich um ein unechtes Novum: Der Berufungskläger habe nicht dargelegt, weshalb er die Beilage nicht bereits mit seinen fristgerechten Stellungnahmen habe einreichen können, zumal der Einzahlungsschein bereits vom 21. Mai 2025 datiere. Es handle sich somit um ein unzulässiges Novum; die mit Eingabe vom 10. Februar 2026 vorgebrachte Zahlung vom 21. Mai 2025 und die Beilage seien nicht zu berücksichtigen (act. 6 S. 3 f. Erw. 3.1.2. und 3.3.-3.4.).

1.2. Der Berufungskläger macht geltend, die Nichtberücksichtigung seiner Zahlung von Fr. 4'877.00 durch die Vorinstanz sei unzulässig und verletze sein rechtliches Gehör. Die Vorinstanz qualifiziere die Zahlung als unzulässiges Novum. Sie übersehe, dass es sich nicht um einen neuen Sachverhalt, sondern um die Substantiierung eines bereits bestrittenen Saldos handle. Die Frage, welche Zahlungen tatsächlich erfolgt und wie sie anzurechnen seien, betreffe den Kern der behaupteten Forderung (act. 2 S. 2).

1.3. Das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen untersteht dem summarischen Verfahren und es ist – da kein Fall von Art. 255 ZPO vorliegt – die Verhandlungsmaxime anwendbar (vgl. Art. 252 bis Art. 256 ZPO sowie Art. 55 Abs. 1 ZPO). Es ist mithin Sache der Parteien, dem Gericht das für die Rechtsanwendung (welche von Amtes wegen zu erfolgen hat; Art. 57 ZPO) relevante Tatsachenfundament (rechtzeitig) zu präsentieren. Die Vorinstanz hat zutreffend ausgeführt, dass im summarischen Verfahren (grundsätzlich) nur ein Schriftenwechsel stattfindet. Der Aktenschluss tritt nach einmaliger Äusserung ein; das bedeutet, die Novenschranke fällt (für die gesuchstellende Partei) bereits nach Einreichung des Gesuchs (Art. 252 ZPO) bzw. (für die Gegenseite) mit der Stellungnahme dazu (Art. 253 ZPO). Die Parteien haben folglich ihre Vorbringen (Tatsachenbehauptungen und Beweismittel) grundsätzlich abschliessend im Gesuch bzw. der Stellungnahme zum Gesuch darzulegen. Danach sind neue Tatsachenbehauptungen

tungen und Beweismitteleinreichungen nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 219 i.V.m. Art. 229 ZPO zulässig (wobei Abs. 3 von Art. 229 ZPO aufgrund der geltenden Verhandlungsmaxime nicht gilt). Das heisst, Neues kann nur berücksichtigt werden, wenn es ohne Verzug vorgebracht wird und erst nach der früheren Eingabe entstanden ist (sog. echte Noven) oder zwar bereits vorher vorhanden war, jedoch trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnte (sog. unechte Noven; BGE 146 III 237 E. 3.1; OGer ZH LF170041 vom 15. Dezember 2017 E. 3. und 5.1.; vgl. PAHUD, DIKE-Komm. ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N 27; STANISCHEWSKI, Sutter-Somm u.a., ZPO Komm., a.a.O., Art. 252 N 31). "Neu" sind Tatsachen und Beweismittel, wenn sie erstmals angerufen werden. Die Neuheit beurteilt sich nach der Aktenlage, wie sie vor deren Einführung bestanden hat. Eine Tatsache ist neu, wenn sie (im Vergleich zum bisher Vorgetragenen) erstmals ein Sachverhaltselement einführt. Wird ein bereits eingeführtes Element lediglich klargestellt, ist es nicht neu. Neu sind aber Vorbringen, die dem Nachsubstantiieren dienen, wenn die Partei substantiiertes Behaupten oder Bestreiten bisher unterlassen hat. Beweismittel müssen die Parteien im Einzelnen zur Annahme anerbieten; nach dem Eintritt der Novenschranke ist jeder erstmals gestellte Beweis Antrag und jedes eingereichte Beweismittel neu (BSK ZPO-WILLI-SEGGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 229 N 23).

In den Eingaben, welche der Berufungskläger der Vorinstanz innert der ihm angesetzten Stellungnahmefrist einreichte, führte er aus, dass der geltend gemachte Mietzinsrückstand von Fr. 6'786.25 *nicht vollständig korrekt* sei, da gewisse Zahlungen offenbar nicht berücksichtigt worden seien. Insbesondere seien Zahlungen vom 23. Mai 2025 (Fr. 2'000.00) sowie vom 29. Mai 2025 (Fr. 1'677.00) nicht korrekt verbucht worden, was einer Summe von Fr. 3'677.00 entspreche. Der behauptete Rückstand habe sich damit auf Fr. 3'109.25 reduziert. Unabhängig davon sei der geltend gemachte Betrag *zwischenzeitlich vollständig beglichen*. Somit bestehe aktuell kein Mietzinsrückstand mehr. Trotz erfolgter Zahlung seien diese Beträge offenbar nicht korrekt verbucht bzw. registriert worden, was zu einer unnötigen Eskalation geführt habe (act. 7/12 S. 1, act. 7/14 S. 1). In der nach Ablauf der angesetzten Stellungnahmefrist eingereichten Eingabe vom 10. Februar 2026 machte der Berufungskläger dann geltend, der Mietzinsrückstand per

4. September 2025 von Fr. 6'786.25 werde bestritten, im Mai 2025 seien Zahlungen über Fr. 4'877.00, Fr. 2'000.00 und Fr. 1'677.00 (Total: Fr. 8'554.00) geleistet worden (act. 7/17a). Der Berufungskläger reichte zur Eingabe vom 10. Februar 2026 eine Rechnung mit Empfangsschein der Schweizerischen Post über eine Zahlung der D._____ SA an die Liegenschaftsverwaltung in der Höhe von Fr. 4'877.00 nach (act. 7/18/1). Bei der behaupteten Zahlung von Fr. 4'877.00 handelt es sich um ein neues Sachverhaltselement und nicht bloss um eine Klarstellung (des bereits bestrittenen Zahlungsausstandes), zumal der Berufungskläger innert Frist auch weder inhaltlich noch zahlenmässig vorgebracht hatte, den *gesamten abgemahnten Zahlungsausstand bereits vor oder innert der angesetzten Zahlungsfrist beglichen zu haben*. Das erstmals und nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme eingereichte act. 7/18/1 (Rechnung mit Empfangsschein der Schweizerischen Post über eine Zahlung von Fr. 4'877.00) stellt zudem ohne Zweifel ein neues Beweismittel dar, welches innert Frist noch nicht bezeichnet oder vorgelegt worden war. Der Berufungskläger widerspricht sodann (zu Recht) den Erwägungen der Vorinstanz nicht und legt auch im Berufungsverfahren nicht dar, dass er seine Behauptung und das Beweismittel trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Fristablauf zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch hätte vorbringen können. Die Vorinstanz hat die behauptete zusätzliche Zahlung über Fr. 4'877.00 samt Beleg dazu zu Recht als unzulässige (unechte) Noven qualifiziert und nicht berücksichtigt. Der Berufungskläger dringt mit seinem Einwand in der Berufung folglich nicht durch.

2.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen sowie die Art. 257d OR und Art. 266I Abs. 2 OR als rechtliche Grundlage für das vorliegende Ausweisungsverfahren dar (vgl. act. 6 S. 4 f. Erw. 4. und S. 7 Erw. 7.1.-7.2.). Diese Erwägungen sind zutreffend, weshalb vorab darauf verwiesen werden kann. Hervorhebend ist nochmals auf das Folgende hinzuweisen: Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der Weg der ordentlichen Klage offen. Mit Blick

darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Umstände erbringt, so dass klare tatsächliche Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht genügt es, wenn die gesuchsgegnerische Partei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen nicht für die Verneinung eines klaren Falles (vgl. OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2.). Weiter muss die Rechtslage klar sein. Das trifft dann zu, 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 (vgl. BSK ZPO-HOFMANN, a.a.O., Art. 257 N 11 f.; GÖKSU, DIKE-Komm. ZPO, a.a.O., Art. 257 N 11).

2.2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Berufungsbeklagten hätten mit der Zahlungsaufforderung (und Kündigungsandrohung) vom 4. September 2025 sowie der Kündigung vom 14. Oktober 2025 (per 30. November 2025) die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266l OR eingehalten (act. 6 S. 8 Erw. 7.3.). Zum Einwand des Berufungsklägers, dass der (abgemahnte) Mietzinsrückstand von Fr. 6'786.25 nicht korrekt und zwischenzeitlich vollständig beglichen sei, führte die Vorinstanz aus, dass die von den Berufungsbeklagten in der Zahlungsaufforderung vom 4. September 2025 aufgeführten Ausstände vom 1. Mai bis 1. September 2025 datierten. Die vom Berufungskläger ausgewiesenen Zahlungen in den Jahren 2020 bis 2022 würden sich daher als irrelevant erweisen. Dasselbe gelte für die geltend gemachten Zahlungen ab 23. Oktober 2025, da die (dem Berufungskläger angesetzte) Zahlungsfrist am 13. Oktober 2025 abgelaufen sei. Die beiden (belegten) Zahlungen des Berufungsklägers vom 23. und 29. Mai 2025 über insgesamt Fr. 3'677.00 seien zwar in der Zahlungsaufforderung vom 4. September 2025 nicht aufgeführt. Selbst wenn diese berücksichtigt worden wären, hätte zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung jedoch immer noch ein Zahlungsausstand von Fr. 3'109.25 bestanden, was der Berufungskläger in seiner

Stellungnahme vom 1. Februar 2026 sogar selber eingeräumt habe. Die Vorinstanz fügte an, der Berufungskläger habe vom Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung an bis zum Ablauf der Zahlungsfrist am 13. Oktober 2025 keine Zahlungen getätigt. Die auf die Zahlungsaufforderung gefolgte Kündigung vom 14. Oktober 2025 bleibe damit gültig (act. 6 S. 6 Erw. 6.2. und S. 8 f. Erw. 7.4.2.-7.4.4.). Zum Einwand des Berufungsklägers, es bestünden erhebliche Mängel am Mietobjekt, führte die Vorinstanz aus, es sei weder eine schriftliche Fristansetzung zur Mangelbeseitigung noch eine Hinterlegung des Mietzinses vorgebracht worden. Der Mietzinsausstand des Berufungsklägers zum Zeitpunkt der Kündigung bleibe somit bestehen. Ohnehin würden sich die Vorbringen des Berufungsklägers zu den geltend gemachten Mängeln als unsubstantiiert erweisen. Ebenfalls unbehelflich und gänzlich unsubstantiiert seien die weiteren Ausführungen des Berufungsklägers hinsichtlich unangemessener und grenzüberschreitender Äusserungen gegenüber Frauen. Die Vorinstanz folgerte, die Vorbringen des Berufungsklägers würden gesamthaft nicht ausreichen, um den Sachverhalt als illiquid oder die Rechtslage als unklar erscheinen zu lassen. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsantrag der Berufungsbeklagten stattzugeben sei (act. 6 S 9 f. Erw. 7.5.-7.6.).

3.1. Der Berufungskläger rügt, es fehle an einer transparenten Begründung durch die Vorinstanz. Im Urteil sei nicht nachvollziehbar dargelegt worden, welche konkreten Mietperioden offen gewesen sein sollen, wie die Zahlungen angerechnet worden seien und wie sich der Betrag von Fr. 6'786.25 bzw. Fr. 3'109.25 exakt zusammensetze. Die Vorinstanz gehe zum Zeitpunkt des Ablaufs der 30-tägigen Zahlungsfrist von einem kündigungsrelevanten Rückstand von Fr. 3'109.25 aus, ohne eine transparente Mietzinsabrechnung darzulegen resp. eine transparente Saldodarstellung zu machen (act. 2 S. 2).

3.2. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 Abs. 1 ZPO folgt die Pflicht des Gerichts, seinen Entscheid hinreichend zu begründen (sog. Begründungspflicht). Die betroffene Person soll anhand der Entscheidungsbegründung einerseits erkennen können, dass ihre Vorbringen tatsächlich gehört, ernsthaft geprüft und in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt

wurden. Andererseits soll sie in die Lage versetzt werden, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die Begründungspflicht verpflichtet das Gericht aber nicht dazu, sich mit jedem einzelnen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Das Gericht darf sich in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. OGer ZH PF230050 vom 28. November 2023 E. 2.2. m.w.H.; vgl. auch etwa BK ZPO-DOMENIG/HURNI, 2. Aufl. 2026, Art. 53 N 45 ff.).

Aus den Erwägungen der Vorinstanz geht mit (zur Anfechtung des Entscheides) genügender Klarheit hervor, dass es sich beim Betrag von Fr. 6'786.25 um den von den Berufungsbeklagten abgemahnten Zahlungsausstand handelt. Dessen genaue Aufschlüsselung ergab resp. ergibt sich ohne Weiters aus der Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung vom 4. September 2025, auf welche die Vorinstanz in ihren Erwägungen verwies und welche als act. 7/4/4 bei den vorinstanzlichen Akten lag sowie auch dem Berufungsbeklagten vorlag. Die Vorinstanz legte ausserdem dar, weshalb und welche der vom Berufungskläger geltend gemachten Zahlungen berücksichtigt wurden und welche nicht. Ebenso nachvollziehbar ist anhand der vorinstanzlichen Begründung, wie sich der Betrag von Fr. 3'109.25 (Fr. 6'786.25 ./. Fr. 3'677.00 [vom Berufungskläger ohne Ausführungen zur genauen Anrechnung behauptete Zahlungen über Fr. 2'000.00 + Fr. 1'677.00]) errechnet (act. 6 S. 8 Erw. 7.4.1.-7.4.2. und S. 9 Erw. 7.4.4.). Zu erwähnen ist überdies, dass der Berufungskläger diesen Betrag selber in seiner Eingabe vom 28. Januar 2026 nannte bzw. errechnete (act. 7/12 S. 1). Damit kann es ihm weder in Bezug auf den Betrag noch dessen Berechnung an der Nachvollziehbarkeit fehlen. Es kann der Vorinstanz vor dem genannten Hintergrund keine ungenügende Begründung des Urteils resp. keine Verletzung des Anspruchs des Berufungsklägers auf rechtliches Gehör vorgeworfen werden. Die Rüge des Berufungsklägers zielt ins Leere.

4.1. Weiter bringt der Berufungskläger zusammengefasst vor, es liege kein klarer Fall vor, da "die Zusammensetzung" des angeblichen Mietzinsrückstands streitig und rechnerisch nicht transparent dargelegt worden sei. Nach dem Berufungsklä-

ger sei der behauptete Saldo von Fr. 6'786.25 gemäss der Zahlungsaufforderung vom 4. September 2025 substantiiert bestritten worden. Es seien (durch ihn) Zahlungen im Mai 2025 über total Fr. 8'554.00 (Fr. 4'877.00, Fr. 2'000.00 und Fr. 1'677.00) belegt worden. Diese seien in der Mahnung nicht nachvollziehbar berücksichtigt worden (act. 2 S. 1 f. und 3).

4.2. Zunächst ist festzuhalten, dass die Berufungsbeklagten mit der Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung vom 4. September 2025 die Klarheits- und Transparenzanforderungen gemäss Art. 257d OR erfüllt haben. Das Schreiben vom 4. September 2025 enthält insbesondere eine detaillierte, chronologische Auflistung, aus welcher ohne Weiteres nachvollziehbar wird, welche Mietzinsen und Nebenkosten als offen abgemahnt und an welche Positionen die geleisteten Zahlungen angerechnet worden sind (vgl. act. 7/4/4, Aufstellung wiedergegeben oben unter Erw. A.1.). Weiter verfängt der pauschale Einwand des Berufungsklägers, dass der Mietzinsrückstand streitig sei und die Voraussetzungen für einen Rechtsschutz in klaren Fällen damit nicht gegeben seien, nicht: Ein Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR liegt vor, wenn die Mietpartei mit der Bezahlung von Mietzinsen und/oder Nebenkosten im Rückstand ist. Als Nebenkosten gelten die periodisch zu erbringenden Akonto-Zahlungen oder Pauschalen sowie die Nachzahlung aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung. Die Forderung des Vermieters muss fällig sein, was vorliegend nicht in Frage steht. Dass der Mieter die Forderung (Mietzinsen und/oder Nebenkosten) bestreitet, führt nicht ohne weiteres zur Gutheissung der Berufung bzw. zum Nichteintreten auf das Ausweisungsbegehren. Wie gesehen muss der Mieter *substantiierte und schlüssige Einwände* gegen den Zahlungsausstand vorbringen, was hier nicht der Fall ist. Art. 257d Abs. 1 OR verlangt grundsätzlich nicht, dass der abgemahnte Ausstand unbestritten oder gerichtlich festgestellt ist (BRÄNDLI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 805 f. und 811 f.; SVIT Kommentar-REUDT, Das schweizerische Mietrecht, 5. Aufl. 2025, Art. 257d OR N 11 f. m.w.H.). Soweit der Berufungskläger beanstanden möchte, dass die von ihm nachgewiesenen Zahlungen vom Mai 2025 über Fr. 2'000.00 sowie Fr. 1'677.00 (die Zahlung über Fr. 4'877.00 kann unter den vorstehend genannten Gründen nicht berücksichtigt werden, vgl. oben Erw. C.1.3.) in der Aufstellung des abgemahnten Ausstandes nicht aufgeführt

worden waren und dies zur Verneinung der Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen hätte führen sollen, ist das Folgende festzuhalten: Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung macht die Tatsache, dass die Vermieterschaft in der Mahnung einen zu hohen Betrag eingesetzt hat, die auf Art. 257d OR gestützte Kündigung – sofern im Zeitpunkt der Mahnung und bei Ablauf der Zahlungsfrist erwiesenermassen ein Ausstand besteht – noch nicht unwirksam. Ein Mieter, der die Vermieterschaft weder auf den Fehler hinweist noch Anstrengungen unternimmt, den nach seinem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand zu begleichen, noch zumindest darlegen kann, dass er den Ausstand bei korrekter Angabe des geschuldeten Betrages beglichen hätte, verdiene keinen Schutz (BGer 4A_330/2017 vom 8. Februar 2018 E. 3.1 m.w.H.). Vor Vorinstanz wurde durch den Berufungskläger nicht behauptet und auch nicht belegt, dass er den von den Berufungsbeklagten abgemahnten Zahlungsausstand innert der ihm angesetzten Zahlungsfrist bestritten oder er diese auf weitere, bereits erfolgte Zahlungen hingewiesen hätte. Solches bringt der Berufungskläger erstmals in seiner Eingabe vom 2. März 2026 gegenüber der Kammer vor und er reicht dazu neu einen Auszug aus einer WhatsApp-Korrespondenz mit F._____ ein (act. 10-11). Dabei legt der Berufungskläger nicht dar, dass er sein Vorbringen und den Beleg trotz zumutbarer Sorgfalt nicht (schon) vor Vorinstanz hätte vorbringen können. Die Vorbringen sowie der Beleg stellen im Berufungsverfahren darum unzulässige und damit nicht zu berücksichtigende Noven dar (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. oben Erw. B.2.2.).

5.1. Der Berufungskläger stellt sich ausserdem gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, dass im Zeitpunkt des Ablaufs der Zahlungsfrist gemäss Art. 257d OR ein Zahlungsrückstand bestanden habe: Er behauptet diesbezüglich im Berufungsverfahren erstmals und damit neu, die streitigen Mietzinsen vor Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist nach Art. 259g OR bei der zuständigen Behörde hinterlegt zu haben. Die Voraussetzungen nach Art. 259g OR seien zu prüfen und dies stelle keine sofort "klärbare" Konstellation dar (act. 3 S. 1 f.). Ebenfalls trägt der Berufungskläger der Kammer neue Rügen zu einzelnen Positionen der abgemahnten Ausstände vor: Zum Betrag von Fr. 152.30 mit dem Vermerk "Schlüsselbestellung A._____" führt er an, es sei kein Schlüssel ausgehändigt worden

(act. 2 S. 2). Solches äusserte der Berufungskläger vor Vorinstanz noch nicht. Auch legt er nicht dar, dass es ihm bei Anwendung der zumutbaren Sorgfalt nicht möglich gewesen wäre, die Tatsachenbehauptungen bereits vor Vorinstanz vorzubringen. Auch bei diesen Tatsachenbehauptungen zur Hinterlegung und zum Betrag von Fr. 152.30 handelt es sich um im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigende Noven (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. oben Erw. B.2.2.). Der Vollständigkeit halber ist noch darauf hinzuweisen, dass der Berufungskläger vor Vorinstanz keine Hinterlegung vorbrachte und es daher auch (entgegen der Ansicht des Berufungsklägers, vgl. act. 3 S. 2) nicht zu beanstanden ist, dass diese eine solche rechtlich nicht würdigte (siehe zur geltenden Verhandlungsmaxime oben in Erw. C.1.3.).

5.2. Vor Vorinstanz äusserte sich der Berufungskläger im Weiteren pauschal zu einer beanstandeten Heiz- und Nebenkostenabrechnung über zirka Fr. 5'000.00, ohne aber diese konkret zu bezeichnen und einen konkreten, in der Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung vom 4. September 2025 aufgelisteten Betrag zu beanstanden (act. 7/12 S. 2). Erst in der Berufungsschrift nimmt der Berufungskläger auf den im Schreiben der Berufungsbeklagten vom 4. September 2025 aufgeführten Betrag von Fr. 2'079.95 mit dem Vermerk "Nachforderung Heiz- & Nebenkosten" Bezug und führt an, die Heiz- und Nebenkosten seien beanstandet worden und "ohne transparente Abrechnung" geblieben (act. 2 S. 2). Auch dabei handelt es sich um ein im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigendes neues Tatsachenvorbringen. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass selbst wenn der Betrag "Nachbelastung Heiz- & Nebenkosten" über Fr. 2'079.95 von den Berufungsbeklagten nicht hätte abgemahnt werden dürfen, gleichwohl ein nicht bezahlter Restbetrag von Fr. 1'029.30 (Fr. 6'786.25 ./ Fr. 2'000.00 ./ Fr. 1'677.00 ./ Fr. 2'079.95) verblieben wäre. Dabei handelt es sich um einen nicht geringfügigen Betrag, welcher bei Ausstand zu einer Kündigung infolge Zahlungsrückstands berechtigt.

6.1. Schliesslich macht der Berufungskläger noch geltend, mit ihm im Haushalt lebe ein Kind im Alter von drei Jahren und zehn Monaten. Dem Kindeswohl sei besondere Beachtung zu schenken. Die Vorinstanz habe es unterlassen, sich in

erkennbarer Weise mit den Auswirkungen einer sofortigen Ausweisung auf ein Kleinkind auseinanderzusetzen (act. 3 S. 2 f.).

6.2. Der Berufungskläger übersieht, dass die Vorinstanz das Kindeswohl im Sinne einer allfälligen Härte gemäss Art. 272 OR bei ihrer Beurteilung von vornherein nicht berücksichtigen konnte, weil bei gegebener Voraussetzung für eine Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters eine Erstreckung des Mietverhältnisses von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Das Gericht kann im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Schonzeit festlegen und so der ausgewiesenen Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Zu berücksichtigen ist, dass in der Praxis eine kurze (faktische) Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung) resultiert. Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Mieter innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur *kurz* sein und darf insbesondere nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). Vorliegend kann von keinem unvermittelten Verlust jeder Unterkunft durch den Berufungskläger mit seiner Tochter gesprochen werden. Die Kündigung der 5.5-Zimmerwohnung erfolgte bereits am 14. Oktober 2025 per 30. November 2025. Der Berufungskläger profitierte durch die Dauer des Ausweisungsverfahrens von einer (faktischen) Erstreckung von fast 5 Monaten. Suchbemühungen hinsichtlich einer Ersatz(wohn-)lösung machte der Berufungskläger nicht geltend. Auch wurden ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte dafür, dass er bald eine neue Wohnung beziehen könnte resp. er die Mieträumlichkeiten demnächst freiwillig räumen

werde, weder dargelegt noch belegt. Unter den gegebenen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht (von sich aus) eine (weitere) Schonfrist eingeräumt hat, würde eine solche doch der Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen und sich daher auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit als nicht angebracht erweisen.

D. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Berufungskläger mit seinen Argumenten in der Berufung nicht durchdringt; die Berufung ist abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil vom 25. Februar 2026 (Geschäfts-Nr. ER250224-L/U) ist zu bestätigen.

E. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1.1. Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Gebühr richtet sich sodann nach Massgabe dessen, was vor der Beschwerdeinstanz noch im Streit ist (§ 12 Abs. 2 GebV OG).

1.2. Die Vorinstanz legte einen Streitwert von Fr. 22'062.00 (entsprechend sechs Bruttomietzinse) zugrunde (act. 6 S. 11 Erw. 9.). Der Berufungskläger bestreitet (im Rahmen des Ausweisungsverfahrens) im Wesentlichen die gültige Auflösung des Mietverhältnisses. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entspricht der Streitwert des Berufungsverfahrens deshalb dem Mietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (ausserordentliche Kündigung per 30. November 2025; act. 7/4/6). Dabei ist auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm. ZPO, a.a.O., Art. 91 N 44; BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 31. März 2029 (vgl. act. 7/4/1). Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 3'677.00 (act. 7/4/3) von einem Streitwert von Fr. 147'080.00 auszugehen.

1.3. 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. 2'000.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihm sind die Kosten aufzuerlegen.

2. Parteientschädigung sind keine zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, da ihnen im zweitinstanzlichen Verfahren keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind (Art. 95 Abs. 3 ZPO und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 25. Februar 2026 (Geschäfts-Nr. ER250224-L/U) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'000.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel von act. 2-3, act. 10 und act. 12-13, sowie an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz), je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 147'080.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: