

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD250016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin Dr. M. Isler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 1. Dezember 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Mieter, Kläger und Beschwerdeführer

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

Vermieter, Beklagte und Beschwerdegegner

betreffend **Kündigungsschutz etc.**

**Beschwerde gegen eine Präsidialverfügung des Mietgerichtes des
Bezirksgerichtes Hinwil vom 22. Oktober 2025 (MJ250008)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 26. September 2025 gelangten die Mieter, Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Hinwil (nachfolgenden Vorinstanz) mit folgendem Rechtsbegehren (act. 6/20):

1. Die Kündigung sei für nichtig zu erklären und die nächste mögliche Kündigungsfrist auf Ende Juni 2026 zu erstrecken.
2. Den Klägern sei ein Kündigungsrecht auf den jeweiligen Folgemonat zu gewähren.
3. Den Klägern sei Schadenersatz in der Höhe von Fr. 12'500.– plus 5% Zinsen seit 1. November 2024 zu zahlen, sollten die Windschutzwände vor dem Auszug entfernt werden müssen.
4. Es seien die Verfahrenskosten den Beklagten aufzuerlegen.

1.2. Mit Verfügung vom 22. Oktober 2025 setzte die Vorinstanz den Beschwerdeführern Frist zu Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 3'200.– an (act. 6/23 = act. 3).

1.3. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. November 2025 rechtzeitig (act. 6/24) Beschwerde bei der Kammer. Sie beantragen, den Streitwert auf Fr. 15'000.– festzusetzen und den Kostenvorschuss entsprechend anzupassen (act. 2).

2. Entscheide über die Leistung von Vorschüssen sind selbständig mit Beschwerde anfechtbar (Art. 103 ZPO). Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz berechnete den Streitwert des Kündigungsschutzverfahrens aufgrund des Mietzinses während der ordentlichen Kündigungsfrist und während der dreijährigen Kündigungssperrfrist (vgl. Art. 271a Abs. 1 lit. e OR), welche durch ein Obsiegen der Mieterschaft ausgelöst würde (act. 3 mit Verweis auf BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Ausgehend von einem monatlichen Mietzins von Fr. 3'060.– und einer ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten resultierte

ein Streitwert von Fr. 119'340.–. Aufgrund dessen, erwog die Vorinstanz, sei von Gerichtskosten von voraussichtlich Fr. 6'400.– auszugehen, weshalb ein Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'200.– festzusetzen sei (act. 3 S. 2).

3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Schadenssumme sei zu hoch bemessen, da sie nie Kündigungsschutz beantragt hätten. Sie hätten mehrfach schriftlich eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis max. Ende Juni 2026 vorgeschlagen, damit sie genug Zeit hätten für die Wohnungssuche (act. 2 S. 1).

3.3. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer lautet ihr erster Antrag in der Klageschrift auf Nichtigerklärung der Kündigung (vgl. act. 6/20 S. 1). Auch in der Begründung machen sie geltend, die Kündigung sei missbräuchlich (vgl. act. 6/20 S. 2). Auch aus den der Klage beigelegten Unterlagen geht hervor, dass die Beschwerdeführer die Kündigung anfechten wollen (act. 6/21/4 S. 4). Das Schlichtungsbegehren lautet ebenfalls auf "Anfechtung der Kündigung" (vgl. act. 6/1). Die Beschwerdeführer machten geltend, die Kündigung sei ungültig und missbräuchlich (act. 6/1). Schliesslich lautet auch das in der Klagebewilligung vom 5. September 2025 aufgeführte Rechtsbegehren der Beschwerdeführer auf Ungültigerklärung der Kündigung (vgl. act. 6/17). Dass die Beschwerdeführer nie "Kündigungsschutz" beantragt hätten, ist damit klar aktenwidrig. Entgegen ihren Ausführungen lässt sich den Akten nicht entnehmen, dass sie bloss eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis Juni 2026 beantragt hätten. Den Beilagen zur Kündigung ist zu entnehmen, dass sie den Beschwerdegegnern angeboten haben, die Kündigung zu akzeptieren mit einer Erstreckung bis September 2027 sowie gegen Zahlung von Schadenersatz von Fr. 28'200.– (act. 6/21/4). Einerseits ist es nicht Aufgabe des Gerichts, aus den eingereichten Unterlagen die entscheiderelevanten Informationen herauszufiltern, andererseits ergibt sich selbst aus diesem Schreiben nicht, dass die Beschwerdeführer ihre Klage geändert hätten, die Kündigung akzeptierten und nur noch eine Erstreckung bis Juni 2026 beantragten. Die Vorinstanz ging damit zu Recht davon aus, dass die Beschwerdeführer – wie sie im Schlichtungsgesuch und in der Klageschrift angeben – die Kündigung anfechten. Bei umstrittener Kündigung ist der Streitwert praxisgemäss unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfrist und der dreijährigen Kün-

digungssperrfrist zu berechnen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; vgl. auch statt vieler OGer ZH LF220051 vom 5. August 2022 E. 2.1). Vorliegend ergibt das einen Streitwert von Fr. 119'340.–. Die von der Vorinstanz vorgenommene Streitwertberechnung ist damit nicht zu beanstanden (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Daran vermögen auch die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer ("ungewöhnliche" Gegebenheiten im Schlichtungsverfahren, "ungewöhnliches" Verhalten der Vorinstanz") nichts zu ändern. Für eine Reduktion des Streitwerts auf Fr. 15'000.– besteht kein Raum. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3.4. Bei einem Streitwert von Fr. 119'340.– beträgt die ordentliche Gebühr Fr. 9'500.–. Die vorinstanzliche Berechnung des Kostenvorschusses wäre vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zu beanstanden (was die Beschwerdeführer denn auch nicht taten).

4. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung (Art. 325 Abs. 1 ZPO). Jedenfalls bei Laien ist eine Beschwerde gegen die Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses jedoch als sinngemässes Fristerstreckungsgesuch zu betrachten. Sollte die Frist zur Leistung des Vorschusses inzwischen unbenutzt abgelaufen sein, hätte die Vorinstanz sie den Beschwerdeführern neu anzusetzen.

5. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten sind in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 400.– festzusetzen und den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; den Beschwerdeführern nicht, da sie unterliegen, den Beschwerdegegnern nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern mussten und ihnen daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: