

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF210012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## Urteil vom 11. Mai 2021

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

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

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend

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

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 6. April 2021 (ER200034)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Die Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) mieteten vom Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagter) mit Mietverträgen vom 10. Dezember 2019 eine 5.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts (Whg 1) inkl. Nebenräume sowie die Einstellhallenplätze Nr. 9 und 10 in der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_-Strasse ... in E.\_\_\_\_ (act. 3/2–3). Mit Schreiben vom 15. April 2020 mahnte der Berufungsbeklagte die Berufungskläger für die ausstehenden Mietzinse der Monate März und April 2020 und setzte ihnen Frist zur Zahlung unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung an (act. 3/4/1–2). Diese Mahnung mit Kündigungsandrohung lag den Berufungsklägern je mit Frist bis am 23. April 2020 bei der Post zur Abholung bereit und wurde danach an den Absender retourniert (act. 3/4/1–2). Mit Schreiben vom 18. Mai 2020 mahnte der Berufungsbeklagte die Berufungskläger erneut, dieses Mal für die ausstehenden Mietzinse des Monats Mai 2020 und setzte ihnen wiederum Frist zur Zahlung unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung an (act. 3/4/1–2). Diese Mahnungen mit Kündigungsandrohung lagen den Berufungsklägern je mit Frist bis am 26. Mai 2020 bei der Post zur Abholung bereit und wurden danach an den Absender retourniert (act. 3/5/1–2).

Am 20. Juli 2020 kündigte der Berufungsbeklagte den Berufungsklägern die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Parkplätze unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. August 2020 ausserordentlich infolge Zahlungsverzuges gemäss Art. 257d OR. Dieses Kündigungsschreiben lag den Berufungsklägern je mit Frist bis am 28. Juli 2020 bei der Post zur Abholung bereit und wurde danach an den Absender retourniert (act. 3/6/1–2). Die Berufungskläger haben die Mietobjekte bis heute nicht an den Berufungsbeklagten zurückgegeben.

2. Der Berufungsbeklagte leitete mit Eingabe vom 2. September 2020 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) gegen die

Berufungskläger ein (act. 1). Nachdem die Zustellung der Verfügung vom 23. September 2020, mit welcher den Berufungsklägern Frist zur Stellungnahme hätte angesetzt werden sollen, mittels Gemeindeammannamt nicht gelungen war, wurde die Verfügung durch die Vorinstanz im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert (act. 6, 13, 16, 17,19) und schliesslich – nach nicht erfolgter Stellungnahme der Berufungskläger – mit Urteil vom 14. Oktober 2020 das Ausweisungsbegehren gutgeheissen (act. 21). Dieser Entscheid wurde durch die Kammer auf Rechtsmittel der Berufungskläger hin mit Urteil vom 23. Dezember 2020 aufgehoben und die Sache zur Wiederholung des Verfahrens zurückgewiesen, da die Voraussetzungen für die Publikation nicht gegeben waren, womit das Urteil nichtig war (vgl. OGer ZH PF200090 vom 23. Dezember 2020, act. 29 = act. 55/44).

3. Die Vorinstanz holte daraufhin eine Stellungnahme der Berufungskläger ein (act. 35 u. 36/1–2), welche dem Berufungsbeklagten zur Kenntnis zugestellt wurde (act. 38). Daraufhin nahm der Berufungsbeklagte unaufgefordert Stellung (act. 41 u. 42/1–6), woraufhin die Berufungskläger wiederum Stellung nahmen (act. 54).

Mit Urteil vom 6. April 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten gut und verpflichtete die Berufungskläger, die Wohnung inklusive Nebenräume und Einstellhallenplätze bis spätestens dem 20. April 2021, 12.00 Uhr mittags, zu räumen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 56 = act. 62, nachfolgend zitiert als act. 62).

4. Mit Eingabe vom 22. April 2021 (persönlich überbracht am 23. April 2021) erhoben die Berufungskläger gegen diesen Entscheid rechtzeitig Berufung und stellen die folgenden Anträge (act. 63, vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 57/2 u. 58):

- " 1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Meilen, Einzelgericht im summarischen Verfahren vom 6. April 2021 ist vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Ausweisungsbegehren des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten ist abzuweisen.
3. Die Kündigung ist den Berufungsklägern erneut zuzustellen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu lasten des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten.

5. Die Parteientschädigungen zugunsten des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten von insgesamt 2'600.– ist abzuweisen.
6. Die Kosten des Berufungsverfahrens sind dem Gesuchsteller und Berufungsbeklagten aufzuerlegen und er ist zu verpflichten, den Berufungsklägern eine angemessene Prozessentschädigung zuzüglich MwSt. zu bezahlen."

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–60). Der Rechtsmitteleingang wurde den Parteien angezeigt (act. 65). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, dem Berufungsbeklagten Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist dem Berufungsbeklagten ein Doppel von act. 63 zuzustellen.

## II.

1. Der angefochtene Entscheid vom 6. April 2021 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf der Basis des in den Mietverträgen der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 4'650.– (Fr. 4'500.– für die Wohnung und Nebenräume, vgl. act. 3/2, Fr. 150.– für die Einstellhallenplätze, vgl. act. 3/3) ein Total von Fr. 27'900.– (act. 62 E. 6.). Dem ist zu folgen. Der erforderliche Streitwert für die Berufung ist erreicht.

2. Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an wel-

chen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

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 vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

### III.

1. Gestützt auf den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt (E. I./1.) verlangte der Berufungsbeklagte die Ausweisung der Berufungskläger vor Vorinstanz (act. 1). Die Berufungskläger stellten sich dagegen vor Vorinstanz sinngemäss auf den Standpunkt, die Zustellung der Kündigung vom 20. Juli 2020 sei nicht gültig erfolgt. So hätten sie Herrn F.\_\_\_\_\_ von der Verwaltung mit E-Mail vom 9. Juli 2020 darüber informiert, ab dem 10. Juli im Ausland und daher postalisch nicht erreichbar zu sein. Die Kündigung sei im Wissen um diese Abwesenheit und damit treuwidrig im genannten Zeitraum versandt worden. Herr F.\_\_\_\_\_ hätte entweder mit der Zustellung zuwarten oder sie per E-Mail kontaktieren müssen, um die Ferienadresse in Erfahrung zu bringen. Ihnen sei durch dieses Handeln die Möglichkeit genommen worden, von der Kündigung zu erfahren und entsprechend zu handeln. Da sie weder Kenntnis von der Abholeinladung gehabt hätten noch tatsächlich in der Lage gewesen seien, die Kündigung abzuholen, gelte diese als nicht zugestellt (act. 35). Der Berufungsbeklagte bestritt daraufhin, dass Herr F.\_\_\_\_\_ eine entsprechende Abwesenheitsmeldung erhalten habe. Überdies wäre eine solche zeitlich nach hinten offene Abwesenheitsdauer rechtlich auch nicht relevant, könne sich ein Mieter doch nicht auf diese Weise einer unmittelbar drohenden Zahlungsverzugskündigung entziehen (act. 41). Daraufhin hielten die Berufungskläger an ihrem bisherigen Standpunkt fest. Eine Mitteilung gelte als nicht erfolgt, wenn sich der Empfänger im Ausland befinde, und eine Postsendung ins

Ausland, namentlich nach Deutschland oder Österreich, wäre zudem kein unzumutbarer Aufwand gewesen (act. 54).

2. Die Vorinstanz erwog, es sei unbestritten geblieben, dass sich die Berufungskläger mit den Mietzinsen für die Monate März, April und Mai 2020 im Zahlungsverzug befunden hätten, worauf ihnen Frist zur Zahlung angesetzt worden sei. Die entsprechende Mahnung vom 15. April 2020 gelte den Berufungsklägern unter Anwendung der Regeln über die Zustellfiktion als am 23. April 2020 zugestellt (u.H.a. act. 3/4/1–2). Der Berufungsbeklagte sei damit berechtigt gewesen, die Mietverhältnisse gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR ausserordentlich zu kündigen. Die Kündigung vom 20. Juli 2020 sei zudem fristgerecht erfolgt.

Zur Frage, ob die Kündigung als zugestellt zu gelten habe, erwog die Vorinstanz, gemäss den allgemeinen Grundsätzen über den Zugang empfangsberechtigter Willenserklärungen gelte eine Willenserklärung in Briefform als zugegangen, sobald sie in den Machtbereich des Empfängers gelange. Hinterlasse der Postbote bei Einschreibsendungen eine Abholeinladung, gelte die Kündigung als zugegangen, sobald es dem Empfänger zumutbar sei, der Abholungseinladung Folge zu leisten. Allgemein sei dies einen Tag, nachdem die Sendung bei der Post erstmals hätte abgeholt werden können, es sei denn, es lägen besondere Umstände wie Krankheit, unvorhergesehene Abwesenheit etc. vor. Die Abwesenheit der Berufungskläger sei nicht unvorhergesehen gewesen. Sie wären daher gehalten gewesen, die Kenntnisaufnahme der Post während ihrer Abwesenheit sicherzustellen. Die Zustellung der Kündigung sei daher am 22. Juli 2020 erfolgt.

Soweit die Berufungskläger geltend machten, die Zustellung sei rechtmissbräuchlich, weil sie dem Verwalter F.\_\_\_\_\_ ihre Abwesenheit per E-Mail vom 9. Juli 2020 gemeldet hätten, erwog die Vorinstanz, aus der E-Mail Korrespondenz zwischen den Parteien ergebe sich, dass die Mietzinsausstände zwischen den Parteien spätestens seit Juni 2020 ein Thema gewesen seien und die Berufungskläger selbst als Lösung ihren vorzeitigen Auszug angeboten hätten. Aus der Korrespondenz ergebe sich zudem, dass die Berufungskläger nur zeitverzögert bzw. nicht auf die konkreten Vorschläge der Vermieterschaft reagiert hätten. Die Situation habe sich ab dem 8. Juli 2020 auch immer mehr zugespitzt, zumal die von den Berufungsklägern selbst angebotenen Auszugstermine (15. bzw.

30. Juli, vgl. act. 55/40/3) immer näher gerückt seien. Angesichts der anwachsenden Mietzinsausstände habe den Berufungsklägern klar sein müssen, dass ihnen ohne einvernehmliche Lösung die Kündigung drohe. Indem sie dem Berufungsbeklagten die versprochenen Antworten nicht gegeben und dann plötzlich selbst mitgeteilt hätten, sie seien nun längerfristig in den Ferien und nicht erreichbar, hätten sie sich selbst treuwidrig verhalten. Damit sei dem Berufungsbeklagten kein Vorwurf zu machen, die Kündigung am Wohnort der Berufungskläger zugestellt zu haben, zumal er keine anderen Versprechungen gemacht, sondern auf die Ankündigung der Ferienmeldung gar nicht reagiert habe, als ob er diese E-Mail tatsächlich nie erhalten hätte. Die Zustellung der Kündigung sei damit nicht rechtsmissbräuchlich, sondern termin- und fristgerecht erfolgt.

Überdies verfügten die Berufungskläger zwischenzeitlich mindestens seit dem 6. Januar 2021 durch Zustellung der Beilagen zum Ausweisungsbegehren über die besagte Kündigung (u.H.a. act. 32 u. 33). Da nicht behauptet worden sei, die Ausstände seien zwischenzeitlich beglichen worden, habe die Kündigung damit spätestens per Ende Februar 2021 ihre Wirkung entfaltet (act. 62 E. 3.7. f.).

3.1 Im Rahmen ihrer Berufung machen die Berufungskläger wiederum geltend, die Zustellung der Kündigung sei entgegen der Vorinstanz nicht am 22. Juli 2020 erfolgt. Dies, da Herr F. \_\_\_\_\_ über ihre Ferienabwesenheit informiert gewesen sei und daher rechtmisbräuchlich in Kenntnis dieser Abwesenheit die Kündigung verschickt habe. Dies habe die Vorinstanz zu Unrecht ausser Acht gelassen. Mit Blick auf das Rechtsmissbrauchsverbot habe die Kündigung als nicht zugegangen zu gelten (act. 63).

3.2 Die Berufungskläger stellen weder in Frage, dass sie sich im Zahlungsverzug befunden haben, noch, dass sie im Hinblick auf diesen Zahlungsverzug korrekt abgemahnt wurden. Damit blieb unbestritten und die Vorinstanz erkannte zu Recht, dass die Voraussetzungen für die Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR gegeben waren (vgl. act. 62 E. 3.6.).

4.1 Nicht die Kündigung als solche wird daher von den Berufungsklägern als rechtsmissbräuchlich taxiert, sondern einzig der Zeitpunkt, in welchem ihnen die

Kündigung vom 20. Juli 2020 von Seiten der Verwaltung zugestellt worden sei bzw. versucht worden sei, zuzustellen.

4.2 Bei einer Kündigung handelt es sich um eine sogenannte empfangsbedürftige Willenserklärung. Dies bedeutet, dass ihre Wirksamkeit den Zugang beim Empfänger erfordert. Als Empfangen gilt die Kündigung nach der absoluten bzw. uneingeschränkten Empfangstheorie, wenn sie in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist, wobei es auf die tatsächliche Kenntnisnahme nicht ankommt (vgl. zur Geltung der absoluten Empfangstheorie bei der Kündigung des Mietverhältnisses statt vieler: BGE 140 III 244 E. 5; BGE 137 III 208, E. 3.1.2; vgl. auch die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz, act. 62 E. 3.7.).

4.3 Die Vorinstanz bejahte wie gezeigt in Berufung auf die absolute Empfangstheorie eine gültige Zustellung der Kündigung vom 20. Juli 2020 am 22. Juli 2020. Überdies verwies sie im Rahmen einer Eventualbegründung darauf, dass die Berufungskläger ohnehin spätestens mit Zustellung der Unterlagen durch das Gericht von der Kündigung Kenntnis erlangt hätten, mithin die Kündigung spätestens zu diesem Zeitpunkt als zugestellt gelte und per Ende Februar 2021 Wirkung entfalte, womit die Berufungskläger spätestens seit da ohne Rechtsgrund in der Wohnung verweilten (act. 62 E. 3.7.–3.10.).

4.4 Im Rahmen ihrer Berufungsschrift setzen sich die Berufungskläger wie gezeigt einzig mit der Zustellung vom 22. Juli 2020 auseinander und erachten den diesbezüglichen Schluss der Vorinstanz als falsch. Indes äussern sie sich mit keinem Wort zur Eventualbegründung der Vorinstanz, wonach sie zwischenzeitlich im Rahmen des Ausweisungsverfahrens von der Kündigung Kenntnis erhalten hätten, die einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung ihnen mithin zusammen mit der Verfügung vom 5. Januar 2021 (act. 32) zugestellt worden sei, die Kündigung spätestens ab diesem Zeitpunkt als zugestellt zu gelten habe und sich die Berufungskläger zwischenzeitlich so oder anders ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalten würden. Die Berufungskläger machen im Zusammenhang mit diesen Erwägungen weder eine falsche Sachverhaltsfeststellung noch eine falsche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend, und sie bezeichnen den vor-



instanzlichen Schluss auch nicht als falsch. Damit bleibt das vorinstanzliche Ergebnis jedenfalls mit Hinblick auf die Eventualbegründung unangefochten.

Die Berufung ist bereits aus diesem Grund abzuweisen.

5. Auch wenn es am vorliegenden Ergebnis letztlich nichts ändert, bleibt festzuhalten, dass auch der berufungsklägerische Einwand des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Vermieterschaft aus zweierlei Gründen nicht verfängt:

5.1 So ist zum einen nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungskläger vorliegend durch die angeblich nicht korrekte Zustellung im Juli 2020 eines Rechtes verlustig gingen, wie sie dies vor der Vorinstanz als auch vor der Kammer geltend machen (act. 35 Rz. 6; act. 54 Rz. 13u. 15; act. 63 7. Blatt unten). Dass die Kündigung als solches zu beanstanden sei, mithin zu Unrecht bzw. nicht frist- oder formgerecht erfolgt wäre, machen die Berufungskläger (abgesehen vom behandelten Einwand) nicht geltend, obwohl sie selbiges im Rahmen des Ausweisungsverfahrens unbeschränkt vorbringen könnten. Auch machen sie nicht geltend, dass sie Entsprechendes im Rahmen einer Anfechtung der Kündigung hätten vorbringen wollen, dies nun aber wegen der verpassten Frist nicht hätten tun können. Im Übrigen werden die Berufungskläger auch nicht um die Möglichkeit einer Erstreckung gebracht, bestünde dafür bei einer Zahlungsverzugskündigung – und darauf wurden die Berufungskläger von der Kammer bereits mit Entscheid vom 23. Dezember 2020 hingewiesen (vgl. PF200090, dort E. 7) – ohnehin kein Raum (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Ein tatsächlicher Nachteil durch den Zustellungszeitpunkt am 22. Juli 2020 ist im konkreten Fall damit nicht ersichtlich, weshalb bereits fraglich ist, inwiefern in der Zustellung während der Ferienabwesenheit überhaupt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten erblickt werden kann, bringt dies doch keinerlei erkennbaren Vorteile für die Vermieterschaft.

5.2 Zum andern ist aber ohnehin nicht zu beanstanden, wenn ein Vermieter in einer Konstellation wie der vorliegenden in Kenntnis der Ferienabwesenheit des Mieters die Zahlungsverzugskündigung ausspricht bzw. versendet. So hielt das Bundesgericht zwar in BGE 140 III 244, E. 5.2. (=Pra 103 [2014] Nr. 95 S. 759) der Befürchtung, der Vermieter könnte die Abwesenheit des Mieters für die Zu-

stellung der Kündigung ausnutzen, entgegen, gemäss Rechtsprechung gelte die Mitteilung im materiellen Recht als nicht erfolgt, wenn der Absender wisse, dass der Adressat in den Ferien weile oder abwesend sei. Der Entscheid verweist auf einen Entscheid des Bundesgerichtes vom 5. April 2000 (BGer 4P.307/1999, E. 3). Dieser behandelte die Kündigung eines Arbeitsverhältnisses, während die Arbeitnehmerin mit Kenntnis der Arbeitgebers in den Ferien weilte und verortete den Zeitpunkt der Kenntnisnahme auf nach der Rückkehr, auch wenn die Arbeitnehmerin durch ihren Sohn vom Sendungsinhalt hätte Kenntnis erlangen können.

Diese Rechtsprechung ist indes nicht für einen Fall wie den vorliegenden zu übernehmen, in welchem die Parteien bereits mitten in (per E-Mail geführten) Gesprächen über die einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses infolge Zahlungsrückständen standen, würde doch dem Mieter so die Möglichkeit gegeben, die wirksame Zustellung der Kündigung zu verhindern, mit welcher er angesichts der Umstände rechnen musste. Es darf von der Mieterschaft daher in einer Konstellation wie der vorliegenden verlangt werden, vor der Abwesenheit die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um den Empfang von Mitteilungen sicherzustellen. Namentlich muss der Mieter in einer Konstellation wie der vorliegenden besorgt sein, dass die Post von einer Zustellperson in Empfang genommen werden kann, zumal die Parteien in den Tagen vor der Abreise vom 10. Juli 2020 sich über eine noch im Juli 2020 liegende vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses infolge der Mietzinsrückstände unterhalten hatten (vgl. oben, E. 2., sowie die Darstellung des E-Mail-Verkehrs im Einzelnen in act. 62 E. 3.8.). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter über die Abwesenheit informiert wurde und erst recht, wenn die Mitteilung wie vorliegend auf eine unbestimmte Abwesenheitsdauer hinweist (act. 64: "*[...] wir [sind] ab morgen 10.07.2020 bis auf weiteres mindestens über die Dauer der Sommerferien in Deutschland und anschliessend in Österreich. [...] In dieser Zeit erreichen uns keine postalischen Schreiben. [...]*"). Würde man eine solche Mitteilung genügen lassen, würde dies die Organisationsobliegenheit des Empfängers praktisch beseitigen, was einem Absender nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann. Gerade auch nicht im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses, in dem immer wieder mit Zustellungen gerechnet werden muss und erst recht nicht, wenn der Mieter sich wissentlich im Zahlungsverzug befindet und

bereits gemahnt wurde. Eine andere Sicht wäre allenfalls dann geboten, wenn dem Absender zugleich eine Fürsorgepflicht gegenüber dem Empfänger zukäme. Das ist im Verhältnis Vermieter zu Mieter in der Regel gerade nicht der Fall (vgl. OGer ZH NG150022 vom 3. Februar 2016, E. 4.4). Die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach das treuwidrige Verhalten nicht beim Berufungsbeklagten, sondern vielmehr bei den Berufungsklägern zu verorten und die Zustellung damit gültig erfolgt sei, sind damit nicht zu beanstanden.

5.3 Die Berufung wäre auch unter diesen Gesichtspunkten abzuweisen.

#### IV.

1. Die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens sind dem Ausgang entsprechend den Berufungsklägern aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).
2. Die Bemessung der Entscheidgebühr im angefochtenen Entscheid wurde nicht beanstandet, weshalb es bei dieser bleibt. Die erstinstanzliche Parteientschädigung wird in ihrer Höhe ebenfalls nicht beanstandet, indes beantragen die Berufungskläger die "Abweisung" der Parteientschädigung. Da sie diesen Antrag indes nicht begründen, braucht darauf nicht weiter eingegangen zu werden, womit es bei den vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen bleibt.
3. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 27'900.– (vgl. E. II./1) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 2'000.– festzusetzen und den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen.
4. Parteientschädigungen sind für das Rechtsmittelverfahren keine zuzusprechen. Den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm für das Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller und Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 63, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die vorinstanzlichen Akten gehen nach Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 27'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: