

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie
Gerichtsschreiberin MLaw L. Kappeler

Beschluss und Urteil vom 31. März 2026

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 10. März 2026 (ER260015)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietvertrag vom 14. August 2019 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) von der C._____ AG, ... Zürich, eine 1-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss an der D._____ -strasse 1, ... Zürich. Mit Mietvertrag vom 21. April 2021 mietete er zusätzlich den Aussenparkplatz Nr. 2 an der D._____ -strasse 1-3, ... Zürich (act. 6/3/1). Der monatliche Mietzins beträgt für die Wohnung aktuell Fr. 1'217.– und für den Parkplatz Fr. 130.– (act. 6/3/1-2). Heutige Eigentümerin dieser Mietobjekte ist die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte, vgl. act. 6/3/11-12). Am 28. November 2025 kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis für die Wohnung und den Parkplatz unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Januar 2026 wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR (act. 6/3/7). Diese Kündigung focht der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde Zürich an (vgl. act. 6/3/14).

1.2. Mit Gesuch vom 2. Februar 2026 leitete die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren gegen den Berufungskläger ein (act. 6/1). Der Berufungskläger nahm mit Eingabe vom 5. März 2026 Stellung dazu (act. 6/10). Mit Urteil vom 10. März 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger, die Mietwohnung vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und den Aussenparkplatz zurückzugeben. Zugleich wurde das Stadtammannamt Zürich ... angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 6/10 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 5).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 23. März 2026 (persönlich überbracht am 24. März 2026) fristgerecht (vgl. act. 6/13b) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2) mit den folgenden Anträgen:

"1. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen
(Art. 325 i.V.m. Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO).

2. Der Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 10. März 2026 sei aufzuheben.
3. Eventualtier sei das Verfahren in ein ordentliches Verfahren zu überführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchstellerin."

1.4. Mit Eingabe vom 26. März 2026 ergänzte der Berufungskläger seine Berufung innert der Berufungsfrist (act. 7). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-13). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie einer mietrechtlichen Ausweisung – ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO).

2.2. Vorliegend übersteigt der Streitwert Fr. 10'000.– (vgl. E. 4.2), weshalb die als "Beschwerde" eingereichte Rechtsmittelschrift des Berufungsklägers als Berufung entgegenzunehmen ist.

Das Berufungsverfahren richtet sich nach Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). An Berufungsschriften von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Die Begründung ist ausreichend, wenn darin auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb er in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LF240124 vom 30. Dezember 2024 E. 2). Demgegenüber genügt selbst eine Laieneingabe der Begründungsanforderung nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumente verweist oder diese wiederholt, ohne sich mit dem ange-

flichten Entscheid auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen (vgl. OGer ZH LC200008 vom 13. Oktober 2020 E. II/1.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3). Fehlt es an einer hinreichenden Begründung, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3. Der Berufungskläger ersucht um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Nachdem sein Rechtsmittel als Berufung entgegenzunehmen ist, und diese von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung hat (vgl. Art. 315 Abs. 1 ZPO), ist der Antrag gegenstandslos und abzuschreiben.

3.

3.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gut. Sie erwog, die Berufungsbeklagte habe den Berufungskläger mit Schreiben vom 13. Oktober 2025 für ausstehende Mietzinszahlungen abgemahnt und ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt, mit der Androhung, dass bei deren unbenütztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Nach unbenutztem Fristablauf habe die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger am 28. November 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2026 gekündigt (act. 5 E. 4.1.). Die Berufungsbeklagte habe damit die Formen und Fristen von Art. 257d und 266I OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Januar 2026 aufgelöst. Der Berufungskläger befinde sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 5 E. 4.2. in fine). Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Daran ändere auch das Vorbringen des Berufungsklägers, die Rückstände würden noch beglichen werden, nichts, zumal die nachträgliche Tilgung die Wirksamkeit der Kündigung nicht zu ändern vermöge. Dass der Berufungskläger sodann aufgrund gesundheitlicher Probleme in eine finanzielle Notlage geraten sei, vermöge bei einem infolge Zahlungsverzug aufgelösten Mietverhältnis keinen Anspruch auf Erstreckung zu begründen (act. 5 E. 4.3.). Schliesslich sei auch dem Vollstreckungsantrag der Berufungsbeklagten

zu entsprechen. Ein (auch nur) kurzer Aufschub der Vollstreckung im Sinne einer Härtefallregelung komme nicht in Frage, da der Berufungskläger keine Aussicht auf eine Folgelösung darlege (act. 5 E. 5).

3.2. Der Berufungskläger bringt dagegen im Wesentlichen vor, es liege entgegen der Vorinstanz kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor. Parallel sei ein Kündigungsschutzverfahren bei der Schlichtungsbehörde Zürich hängig, dessen Ergebnis für die materielle Beurteilung der Kündigung von Bedeutung sei. Unter diesen Umständen fehle es an der Eindeutigkeit der Rechtslage. Sodann zeige die Bereitschaft des Sozialamtes, die Mietausstände sowie die künftigen Mieten vollständig zu übernehmen, dass die Hauptforderung faktisch gedeckt sei (act. 2 Ziff. II.3). Die entsprechende Bestätigung des Sozialamtes sowie die damit dargelegte Folgelösung habe die Vorinstanz nicht beachtet, womit sein rechtliches Gehör verletzt worden sei (act. 2 Ziff. II.2). Er (der Berufungskläger) sei aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage gewesen, seinen privatrechtlichen Angelegenheiten nachzugehen. Insbesondere sei er in der kritischen Periode der Zahlungsfrist ernsthaft krank und nicht handlungsfähig gewesen (act. 2 Ziff. II.4). Die Vorinstanz habe auch diesbezüglich sein rechtliches Gehör verletzt, da sie ihm keine Gelegenheit gegeben habe, seinen Standpunkt vollständig zu belegen (act. 2 Ziff. II.6). Weiter sei die Ausweisung unverhältnismässig. Es sei ausser Acht gelassen worden, dass er zur Wahrung des gerichtlich festgelegten Besuchsrechts seiner Tochter zwingend auf eine geeignete und stabile Wohnsituation angewiesen sei. Durch die drohende Ausweisung seien seine existenziellen Interessen tangiert und das Kindeswohl gefährdet (act. 2 Ziff. II.5). Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich würden seine selbständige Erwerbstätigkeit seit März 2026 anerkennen. Seine gesamte Situation entwickle sich positiv und sei stabil (act. 7 Ziff. 2 f.). Die Berufungsbeklagte verhalte sich zudem rechtsmissbräuchlich, indem sie die Annahme der vom Sozialamt geleisteten Mietzahlungen für Februar bzw. März 2026 aktiv verweigere und ihn (den Berufungskläger) gleichzeitig für denselben Betrag betreibe (act. 2 Ziff. II.7).

3.3. Soweit der Berufungskläger damit geltend macht, die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO – nämlich ein liquider

Sachverhalt und eine klare Rechtslage – seien schon aufgrund des Umstandes, dass er die Kündigung angefochten habe, nicht erfüllt, so verkennt er, dass das Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO grundsätzlich auch dann zulässig ist, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262, E. 3; BGer 4A_401/2020 vom 30. September 2020, E. 5.2). Entsprechend führt die vorgängige Anfechtung der Kündigung durch den Berufungskläger für sich alleine nicht dazu, dass deswegen die Rechtslage bzw. der Sachverhalt nicht klar ist. Das Ausweisungsgericht kann sowohl eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung feststellen, als auch vorfrageweise über die Frage der Gültigkeit der Kündigung entscheiden, sofern diese rechtzeitig angefochten bzw. darüber ein mietrechtliches Verfahren eingeleitet worden ist. Die mietende Partei erleidet dadurch keinen Nachteil, weil sie ihre Argumente gegen die Gültigkeit der Kündigung auch im Ausweisungsverfahren vorbringen kann und das Ausweisungsbegehren der vermietenden Partei nur gutgeheissen werden darf, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515, E. 2.2.4 m.w.H.). Entsprechend war die Vorinstanz nicht verpflichtet, den Ausgang eines allfälligen Kündigungsschutzverfahrens abzuwarten, sondern konnte die Rechtmässigkeit der Kündigung – wie erfolgt – selbst überprüfen.

3.4. Wie die Vorinstanz treffend ausführte, kann der Vermieter dem Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde, wenn der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

Der Berufungskläger bestreitet nicht, dass er mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand war, die Berufungsbeklagte ihn diesbezüglich mit Schreiben vom 13. Oktober 2025 abmahnte und ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur

Begleichung der ausstehenden Mietzinse ansetzte, die Ausstände aber nicht innert Frist beglichen wurden. Folglich war die Berufungsbeklagte gemäss Art. 257d Abs. 2 OR berechtigt, die ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Die Gründe für die ausgebliebenen Mietzinszahlungen spielen dabei grundsätzlich keine Rolle (vgl. etwa OGer ZH LF240061 vom 25. Juni 2024, E. 6.1.), womit die diesbezüglich Ausführungen des Berufungsklägers im Wesentlichen unbeachtlich sind. Dies gilt grundsätzlich auch hinsichtlich seiner Vorbringen zu seinem Gesundheitszustand, welcher es ihm verunmöglicht haben soll, innert Frist die Ausstände zu begleichen. Die Vorinstanz verletzte das rechtliche Gehör des Berufungsklägers nicht, wenn sie mit ihrem Entscheid nicht zuwartete, bis dieser weitere Unterlagen zu seinem Gesundheitszustand einreichte, zumal seine vorinstanzlichen Behauptungen dazu (i.e. er sei psychisch stark überfordert und daher nicht in der Lage gewesen, seine administrativen Belange zu regeln, act. 6/10 Ziff. 2) ohne Relevanz für die Zulässigkeit der Kündigung waren. Dass der Berufungskläger gar handlungsunfähig gewesen sein soll, bringt er im Berufungsverfahren erstmals vor (vgl. act 6/10), ohne dass ersichtlich wäre, weshalb diese Behauptung nicht schon im vorinstanzlichen Verfahren hätte vorgebracht werden können. Sie ist demnach im Berufungsverfahren nicht mehr zulässig (vgl. dazu oben E. 2.2). Ohnehin ginge eine solche Handlungsunfähigkeit auch aus den im Berufungsverfahren eingereichten Beilagen nicht hervor (vgl. act. 4/2, act. 4/4, act. 4/9, act. 4/10).

Soweit der Berufungskläger weiter bemängelt, die Vorinstanz habe nicht gewürdigt, dass sich das Sozialamt dazu bereit erklärt habe, die Mietzinsausstände und die künftigen Mietzinse zu übernehmen (vgl. act. 4/1), so erkennt er, dass die Vorinstanz sehr wohl erwog, dass auch die nachträgliche Tilgung der offenen Mietzinsforderungen die Wirksamkeit der Kündigung nicht zu ändern vermöge (vgl. act. 5 E. 4). Entgegen dem Berufungskläger hat die Vorinstanz damit die Mietzinsübernahme durch das Sozialamt soweit notwendig bei der Beurteilung des Ausweisungsbegehrens berücksichtigt. Es liegt auch hier keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Sodann ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die Bereitschaft des Sozialamtes, die ausstehenden Mieten zu übernehmen, nichts an der Rechtmässigkeit der Kündigung ändert. Der Vermieter hat einen Anspruch

darauf, den Mietzins bei Fälligkeit zu erhalten. Entsprechend sind Zahlungskündigungen in der Regel legitim. Eine Aufhebung wegen eines Verstosses gegen Treu und Glauben (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR) kommt nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise in Betracht, wenn beispielsweise der Zahlungsrückstand sehr geringfügig bzw. geradezu unbedeutend ist oder kurz nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistet wurde und der Mieter den Mietzins zuvor immer rechtzeitig bezahlt hatte (BGE 140 III 591 E. 1; BGE 120 II 31, E. 4; BGer 4A_718/2016 vom 21. Februar 2017, E. 2.2.2; BGer 4A_549/2013 vom 7. November 2013, E. 4; BGer 4A_366/2008 vom 26. Januar 2009, E. 5.3.1). Vorliegend war der abgemahnte Zahlungsausstand im Umfang zweier Monatsmieten über Fr. 2'694.– nicht unbedeutend (vgl. act. 6/3/4), und er ist auch heute noch nicht beglichen bzw. stieg sogar noch weiter an (vgl. act. 2 Ziff. II.2.). Der Berufungskläger anerkennt zudem selbst, dass er nicht zum ersten Mal mit Mietzinszahlungen in Verzug war (act. 6/10 Ziff. 1). Es liegt somit kein Fall vor, in welchem die Berufungsbeklagte die nachträgliche Zahlung des Ausstandes zu dulden gehabt hätte.

Damit ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass die Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR zulässig war. Nach dem Gesagten wurde das Mietverhältnis gültig per 31. Januar 2026 aufgelöst. Entsprechend hat die Berufungsbeklagte Anspruch auf Rückgabe der Sache.

3.5. Soweit der Berufungskläger weiter geltend macht, die Ausweisung sei unverhältnismässig und es stünden seinerseits existenzielle Interessen auf dem Spiel, übersieht er, dass die Ausweisung kein Ermessensentscheid ist, bei welchem eine Interessenabwägung vorzunehmen wäre. Eine solche wäre etwa bei einer möglichen Erstreckung des Mietverhältnisses relevant. Nachdem die Kündigung gemäss Art. 257d OR aber wirksam ist, fällt eine Erstreckung ausser Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Auch wenn der Verlust der Wohnung für den Berufungskläger zweifelsohne schwer wiegt, so vermögen seine Vorbringen persönlicher Natur sowie seine gemäss seinen Angaben positive Entwicklung nichts an der Ausweisung zu ändern. Seine entsprechenden Ausführungen – soweit sie nicht ohnehin über weite Strecken neu und verspätet sind (vgl. oben E. 2.2) – können im vorliegenden Verfahren nicht beachtet werden.

Ebenso ist die Einräumung einer sogenannten Schonfrist im Gerichtsverfahren bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vorgesehen. Im Einzelfall kann der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BSK ZPO-DROESE, 4. A. 2024, Art. 338 N 8). Die Dauer der Schonfrist liegt im Ermessen des Gerichts (vgl. BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013 E. 7). Die Vorinstanz hat die Ausweisung unverzüglich angeordnet und dem Berufungskläger damit keine Schonfrist eingeräumt. Eine solche wurde vom Berufungskläger auch nicht beantragt. Zudem befindet sich der Berufungskläger nun seit dem 1. Februar 2026 und damit bereits seit rund zwei Monaten ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung. Die Gewährung einer Frist für den Auszug bzw. Räumung des Parkplatzes würde daher einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Ausserdem ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die schwierige persönliche Situation des Berufungsklägers, in welcher er sich gemäss seinem Vorbringen befindet, bei Gewährung einer Schonfrist wesentlich entschärfen würde. Vor diesem Hintergrund ist auch die vom Berufungskläger bemängelte Anmerkung der Vorinstanz zu sehen, wonach es daran fehle, dass der Berufungskläger eine Folgelösung aufgezeigt hätte. Dabei ging es um eine Folgelösung im Sinne einer neuen Beherbergung und dass etwa daher ein Vollstreckungsaufschub, bis er diese beziehen kann, angezeigt wäre. Nicht gemeint war damit, dass etwa ein Vollstreckungsaufschub dann hätte gewährt werden können, wenn die Mietausstände gedeckt würden und die weitere Finanzierung der Miete gesichert ist.

3.6. Schliesslich verfangen auch die weiteren Vorbringen des Berufungsklägers nicht. So ist das Verhalten der Berufungsbeklagten lange nach erfolgter ausserordentlichen Kündigung in Bezug auf diese nicht relevant. Ebenso ist der Umstand, dass der Berufungskläger gemäss eigenen Angaben langjährig selbständig war und eine aktive Kooperationsbereitschaft zeige, vorliegend nicht ausschlaggebend. Auch bei diesen Ausführungen handelt es sich zudem um neue Vorbringen, ohne dass die Voraussetzungen für neue Vorbringen behauptet oder wenigstens ersichtlich wären.

3.7. Zusammengefasst dringt der Berufungskläger mit seinen Argumenten in der Berufung nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht von einem liquiden Sachverhalt und einer klaren Rechtslage ausgegangen. Das Mietverhältnis ist damit per 31. Januar 2026 beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Berufung ist abzuweisen.

4.

4.1. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in vermögensrechtlichen Streitigkeiten ausgehend vom Streitwert festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG). Dieser bestimmt sich in einem summarischen Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO) nach folgenden Grundsätzen: Geht es nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen, ist der Streitwert auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist hingegen (vorfrageweise) auch die Gültigkeit der Kündigung bzw. der (Fort-)Bestand des Mietverhältnisses umstritten, ist bei der Streitwertbemessung die drohende dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, gerechnet ab dem Datum des angefochtenen Entscheids (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 f.; BGE 137 III 389 E. 1.1). Nach der Praxis der Kammer bestimmt sich der Streitwert in solchen Fällen nach dem Bruttomietzins bis zur nächstmöglichen ordentlichen Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf der (hypothetischen) Sperrfrist (vgl. zum Ganzen OGer ZH LF220069 vom 26. September 2022 E. I/1.2 m.w.H.; so wohl auch BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 f. mit Verweis auf BGE 137 III 389 E. 1.1).

4.2. Mit dem Verweis auf das laufende Kündigungsschutzverfahren, welches die materielle Gültigkeit der Kündigung zum Gegenstand habe, bringt der Berufungskläger zum Ausdruck, weiterhin vom Bestand eines Mietvertrags auszugehen. Dasselbe folgt aus seinen Ausführungen, die Mietzinse für die Monate Februar und März 2026, mithin für die auf das Kündigungsdatum folgenden Monate, seien überwiesen worden (act. 2 S. 4). Damit bestreitet der Berufungskläger jedenfalls sinngemäss die Wirksamkeit der Kündigung. Folglich ist der Streitwert – in Abweichung von den vorinstanzlichen Erwägungen (act. 5 E. 8) – unter Berücksichtigung der drohenden dreijährigen Kündigungssperrfrist zu bestimmen. Das

angefochtene Urteil datiert vom 10. März 2026, womit die (hypothetische) dreijährige Sperrfrist am 10. März 2029 enden würde. Die nächstmögliche vertragliche Kündigungsmöglichkeit wäre per 30. September 2029 (act. 6/3/1 S. 2). Der Bruttomietzins betrug zuletzt Fr. 1'347.– (inkl. Parkplatz, act. 6/3/1 f.), was einen Streitwert von Fr. 56'574.– ergibt (= Fr. 1'347.– x 42 Monate). Die Grundgebühr beträgt somit Fr. 6'076.– (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands, der geringen Schwierigkeit des Falls, der summarischen Natur des Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG erheblich zu reduzieren. Demgemäss ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 400.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Berufungskläger aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachstehendem Erkenntnis.

und erkennt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 2 und act. 7), sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 56'574.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: