

ZH_OBERGERICHT LF250055 vom 6. August 2025

ZH Obergericht, 2025-08-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250055

FR: ZH_OBERGERICHT LF250055 du 6 août 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250055 del 6 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) schloss mit den Gesuchsgegnern 1 bis 4 am 20. und 24. April 2023 einen Mietvertrag für die 4.5-Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil und zwei Garagenparkplätze an der D.____-strasse 1, E.____ [Ortschaft] mit Mietbeginn am 1. Mai 2023 ab (vgl. act. 8/1 S. 3 i.V.m. act. 8/2/1). Mit Schreiben vom 31. Juli 2024 (act. 8/2/2) forderte der Berufungsbeklagte die Gesuchsgegner 1 bis 4 dazu auf, die ausstehenden Mietzinsen der Monate März bis August 2024 innert 30 Tagen zu begleichen; gleichzeitig drohte der Berufungsbeklagte bei Nichtbezahlung die ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257d OR (sog. Kündigung wegen Zahlungsrückstand oder Zahlungsverzugskündigung) an (a.a.O.). Dieses Schreiben wurde den Gesuchsgegnern 1 und 2 (nachfolgend: Berufungskläger) am 2. August 2024 zugestellt (vgl. act. 8/2/3). Am 8. Oktober 2024 erfolgte die Kündigung per 30. November 2024 mit amtlichem Formular (vgl. act. 8/20/1 und 8/20/2). Seit Mietbeginn waren einzig die Berufungskläger im Mietobjekt wohnhaft und die Gesuchsgegner 3 und 4 waren lediglich zur Sicherstellung der Bezahlung des Mietzinses durch die Berufungskläger in den Vertrag aufgenommen worden. Dies ist unbestritten (vgl. act. 7 E. 5.1.9; s.a. act. 2).

E. 1.2

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 (act. 8/1 und 8/2/1-6) stellte der Berufungsbeklagte ein Ausweisungsbegehren beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Uster (nachfolgend: Vorinstanz) in Bezug auf die 4.5 Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil und zwei Garagenparkplätze an der D.____-strasse 1, E.____. Während die Gesuchsgegner 3 und 4 zum Ausweisungsgesuch innert Frist nicht Stellung nahmen, reichten die Berufungskläger dazu mit Eingaben vom 3. Februar 2025 (act. 8/10 und 8/11/1-19) und vom 30. März 2025 (act. 8/16 und 8/17/A-E) Stellungnahmen ein (vgl. zur gesamten Prozessgeschichte act. 7 E. 1).

- 3 -

E. 1.3

Mit Verfügung vom 6. Januar 2025 (act. 8/3) sistierte die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Uster das von den Berufungsklägern mit Eingabe vom 15. November 2024 (Datum des Poststempels) rechtzeitig (vgl. act. 8/3 E. 1.1 i.V.m. act. 8/2/4 i.V.m. act. 8/2/5) dort eingeleitete Verfahren betreffend Anfechtung der ausserordentlichen Kündigung (vgl. act. 7 E. 1.1).

E. 1.4

Nach der mündlichen Verhandlung vom 28. April 2025 (Prot. Vi. S. 7 ff.) trat die Vorinstanz mit Urteil vom 30. April 2025 (act. 8/27 [begründete Ausfertigung] = act. 3 = act. 7 [Aktensexemplar]) auf das Ausweisungsbegehren des Berufungsbe- klagten gegenüber den Gesuchsgegnern 3 und 4 mangels Rechtsschutzinteres- ses nicht ein (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1). In Bezug auf die Berufungskläger hinge- gen hiess die Vorinstanz das Ausweisungs- gesuch gut und verpflichtete diese, die 4.5-Zimmerwohnung und die zwei Garagenplätze an der D._____-strasse 1, E._____, inklusive Kellerabteil, unverzüglich zu räumen und dem Berufungsbe- klagten ordnungsgemäss zu übergeben, ansonsten die Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO (Räumung) drohe (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2). Weiter wies die Vorinstanz das Stadtammannamt E.____ an, die Zwangsmass- nahme der Räumung auf erstes Verlangen des Berufungsbe- klagten zu vollstre- cken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 3). Die auf Fr. 1'220.– festgesetzte Entscheide- bühr auferlegte sie zur Hälfte dem Berufungsbe- klagten und zur Hälfte den Beru- fungsklägern unter solidarischer Haftbarkeit, und verpflichtete diese unter solidari- scher Haftbarkeit, dem Berufungsbe- klagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 50.– zu bezahlen (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffern 4 bis 6). Als Rechtsmittel belehrte die Vorinstanz – ausgehend von einem Streitwert von Fr. 17'100.– (vgl. a.a.O. E. 7.2 und 8) – die Berufung (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 8).

E. 1.5

Mit Eingabe vom 20. Juni 2025 (act. 2) erheben die Berufungskläger "Be- schwerde" gegen dieses Urteil und reichen Beilagen ein (act. 4/2-6). Den Nicht- eintretensentscheid der Vorinstanz (act. 7 Dispositiv-Ziffer 1) fechten sie jedoch nicht an. In prozessualer Hinsicht stellen sie ein Gesuch um Erteilung der auf- schiebenden Wirkung und um Bewilligung der unentgeltliche Rechtspflege (vgl. act. 2 S. 3).

- 4 -

E. 1.6

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 8/1-29). Mit Beschluss vom 25. Juni 2025 (act. 5) trat die Kammer auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht ein, weil es sich bei der eingereichten "Beschwerde" um eine Berufung handelt, der die aufschiebende Wirkung von Gesetzes wegen zukommt. Auf das Einholen einer Berufungsantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist dem Berufungsbe- klagten ein Doppel der Berufungs- schrift (act. 2) zuzustellen.

E. 2

S. 1 unten).

E. 2.1

Erstinstanzliche Endentscheide – wie hier der angefochtene Entscheid der Vorinstanz – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Wie mit Beschluss vom 25. Juni 2025 festgestellt, ist diese Voraussetzung erfüllt und das als Beschwerde bezeichnete Rechtsmittel daher als Berufung entgegen zu nehmen (act. 5 E. 2.2).

E. 2.2

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). Es genügt nicht, wenn ein Berufungskläger lediglich den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99; 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Aus der Berufung als einer Rechtsmittelschrift muss hervorgehen, dass und weshalb die rechtsuchende Partei einen Entscheid anfechtet und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (vgl. BGE 137 III 617 E. 4.2.2; 134 II 244 E. 2.4.2). Auch wenn an Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien nach der Praxis der Kammer nur minimale Anforderungen gestellt werden, reicht eine Begründung nicht aus, wenn darin nicht (auch nicht rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl.

- 5 - zuletzt OGer ZH LF240104 vom 7. November 2024 E. II./1 und LF240101 vom 30. Oktober 2024 E. 3a je m.w.H.).

E. 2.3

Grundsätzlich sind alle Tatsachen und Beweismittel in erster Instanz vorzubringen und der Prozess ist vor dem erstinstanzlichen Gericht abschliessend zu führen. Das Berufungsverfahren dient insbesondere nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids (BGE 142 III 413 E. 2.2.2). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren demnach nur noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden summarischen Ausweisungsverfahren hat die Berufungsinstanz den Sachverhalt nicht von Amtes wegen zu erforschen, weshalb die Ausnahmebestimmung – wonach in solchen Fällen neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen sind – nicht gilt (vgl. Art. 317 Abs. 1 bis i.V.m. Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 255 ZPO).

E. 2.4

Vorab ist auf die Beanstandung der Berufungskläger einzugehen, wonach die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör bzw. die Begründungspflicht verletzt habe. Sie sind der Ansicht, im angefochtenen Urteil werde nicht transparent dargelegt, wie die Entscheidung unter Berücksichtigung ihrer Zahlungsbereitschaft sowie ihrer sozialen und wirtschaftlichen Lage getroffen worden sei. Insbesondere sei nicht berücksichtigt worden, dass ihr Vermieter eine Form von Druck und Nötigung auf sie ausgeübt habe, indem er den Hausschlüssel zurückbehalten und Zettel mit der Aufschrift "Polizeiliche Ausweisung" im Treppenhaus aufgehängt habe. Auch hätten sie nicht einfach über längere Zeit hinweg nicht vollständig gezahlt, sondern stets offen mit dem Vermieter kommuniziert, der ihre Situation faktisch geduldet und keine rechtlichen Schritte unternommen habe (vgl. act.

E. 2.4.1

Die Begründungspflicht des Gerichts ist ein Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und

- 6 - ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten ein- lässig auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschrän- ken (vgl. BGE 148 III 30 E. 3.1; 146 II 335 E. 5.1).

E. 2.4.2

Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid über die – hier angefochtene (vgl. oben E. 1.5) – Ausweisung der Berufungskläger entschieden und die Vollstre- ckung angeordnet, wie dies vom Berufungsbeklagten beantragt worden war. In der Begründung hat die Vorinstanz dargelegt, weshalb sie das Mietverhältnis als per 30. November 2024 aufgelöst ansehe (vgl. act. 7 insb. E. 5.1.3, 5.1.5 bis 5.1.8 und E. 5.1.11) und die Kündigung vom 8. Oktober 2024 – entgegen dem Einwand der Berufungskläger, der Berufungsbeklagte habe in den Mietzinsrückstand still- schweigend eingewilligt – nicht als treuwidrig zu qualifizieren sei (vgl. act. 7 insb. E. 5.2). Damit konnten sich die von diesem Entscheid betroffenen Berufungsklä- ger über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die II. Zivilkammer weiterziehen. Die Kritik der Berufungs- kläger ist daher unbegründet. Eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des Anspruchs der Berufungskläger auf rechtliches Gehör liegt nicht vor. Die Berufungskläger übersehen in diesem Zusammenhang zum einen, dass die von ihnen erwähnten Aspekte (nachträgliche Zahlungsbereitschaft und -bemü- hungen, soziale und wirtschaftliche Situation sowie allenfalls Druck ausübendes Verhalten des Berufungsbeklagten) bei der rechtlichen Beurteilung des Rückga- beanspruchs des Berufungsbeklagten nach Art. 267 OR nicht berücksichtigt wer- den können. Deshalb musste sich die Vorinstanz mit entsprechenden Vorbringen der Berufungskläger in der Urteilsbegründung auch nicht auseinandersetzen. Zum anderen würde das Vollstreckungsinteresse des Berufungsbeklagten – entgegen der Annahme der Berufungskläger (vgl. act. 2 S. 2 Ziff. 5) – auch mit einer voll- ständigen Bezahlung der Mietzinsausstände nicht entfallen. Denn eine nachträgli- che bzw. verspätete vollständige Bezahlung der Ausstände würde nichts an einer wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses ändern (vgl. dazu nachfolgende E. 3).

- 7 -

E. 3

Materielles

E. 3.1

Die Vorinstanz hielt im Wesentlichen fest, das Mietverhältnis sei per 30. No- vember 2024 aufgelöst worden (vgl. act. 7 E. 5.1.3, 5.1.5 bis 5.1.8 und 5.1.11) und die Kündigung vom 8. Oktober 2024 sei – entgegen dem Einwand der Beru- fungskläger – nicht treuwidrig (vgl. act. 7 insb. E. 5.2). Der Berufungsbeklagte be- streite, den Zahlungsverzug der Berufungskläger jemals akzeptiert zu haben bzw. einem Verzicht auf die ausstehenden Mietzinse zugestimmt zu haben. Und die Berufungskläger hätten keinen Beleg für die von ihnen behauptete und von der vertraglichen Regelung abweichende Zusicherung vorgelegt, wonach der Zah- lungsrückstand vom Berufungsbeklagten akzeptiert werde und somit entgegen dem schriftlichen Mietvertrag nicht monatlich geschuldet sei. Des Weiteren hätten die Berufungskläger spätestens seit der Zahlungsaufforderung mit Schreiben vom 31. Juli 2024 gewusst, dass der Berufungsbeklagte die Zahlung der ausstehen- den Mietzinse vereinbarungsgemäss verlange. Aufgrund des Verhaltens des Be- rufungsbeklagten könne

insgesamt somit auch nicht von einer stillschweigenden Zusicherung ausgegangen werden, nach welcher der Berufungsbeklagte auf die Mietzinszahlungen sowie auf sein Kündigungsrecht verzichtet habe. Zudem erweise sich hierdurch auch die anschliessende Kündigung aufgrund Zahlungsrückstands der Mieter nicht als treuwidrig im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR und stelle insbesondere kein widersprüchliches Verhalten des Berufungsbeklagten dar (vgl. act. 7 E. 5.2.3). 3.2.1 Die Berufungskläger bringen in ihrer Berufung demgegenüber erneut (vgl. act. 8/10 S. 1 und act. 8/16 S. 2) vor, die Ausweisung widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben, weil der Berufungsbeklagte trotz Kenntnis der Mietzinsrückstände über einen "längeren Zeitraum" keine rechtlichen Schritte unternommen habe und sie deshalb darauf hätten vertrauen dürfen, dass eine einvernehmliche Lösung möglich sei (vgl. act. 2 S. 2 Ziff. 7). Dabei setzen sie sich mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz (vgl. act. 7 E. 5.2) nicht auseinander und legen nicht dar, weshalb die der Ausweisung zugrunde liegende Kündigung – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – treuwidrig sein soll.

- 8 - Dies ist im Übrigen auch nicht erkennbar. Wie bereits die Vorinstanz ausführte (act. 7 E. 5.2.2), verstösst eine Kündigung wegen Zahlungsrückstand der mietenden Partei nach Art. 257d OR nur in wenigen Ausnahmefällen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. ist gemäss der Rechtsprechung nur unter aussergewöhnlichen Umständen anfechtbar (vgl. BGer 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.1; BGE 140 III 591 E. 1). Eine Fallgruppe anfechtbarer Kündigungen wegen Zahlungsrückstand liegt vor, wenn die vermietende Partei die Kündigung erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist ausspricht. Dies kann unter Umständen missbräuchlich sein, wobei eine derartige Treuwidrigkeit allerdings nur dann in Betracht kommt, wenn die vermietende Partei in der Zwischenzeit vollständige Mietzinszahlungen der mietenden Partei vorbehaltlos entgegengenommen hat (vgl. etwa BGer 4A_198/2025 vom 16. Juni 2025 E. 2.2; 4A_507/2024 vom 4. Februar 2025 E. 5.2; 4A_158/2024 vom 5. November 2024 E. 9.2; 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.1 f.; 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 8.2; 4A_436/2018 vom 17. Januar 2019 E. 5.1 je m.w.H.). Ab welcher Dauer des Zuwartens mit der Kündigung eine solche als treuwidrig erscheint, hängt zudem wie gesagt von den konkreten Umständen ab. Wenn beispielsweise auch nach Ablauf der Zahlungsfrist keine vollständige Mietzinszahlung erfolgte, erscheint nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung selbst ein 2 ½- resp. 3 ½-monatiges Zuwarten mit der Kündigung nicht als missbräuchlich (vgl. BGer 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.2). Das Ausweisungsgericht kann die Gültigkeit der Kündigung im Übrigen nur dann (vorfrageweise) prüfen, wenn diese – wie hier (vgl. oben E. 1.2) – rechtzeitig angefochten bzw. darüber ein mietrechtliches Verfahren eingeleitet wurde; ansonsten kann diese Rüge mangels Einhaltung der Verwirkungsfrist von Art. 273 OR im Ausweisungsverfahren nicht mehr erhoben werden (vgl. BGE 133 III 175 E. 3; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 6; 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.1). Dass der Berufungsbeklagte in der Zwischenzeit (bzw. noch vor dem Aussprechen der Kündigung) vollständige Mietzinszahlungen vorbehaltlos entgegengenommen haben soll, hatten die Berufungskläger vor Vorinstanz von vornherein nicht vorgebracht. Abgesehen davon hat der Berufungsbeklagte nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist mit dem Aussprechen der Kündigung auch nicht acht

- 9 - Monate zugewartet, sondern lediglich ein paar Wochen (vgl. oben E. 1.1). Damit ein Zuwarten mit der Mahnung eines Ausstandes als Verstoss gegen Treu und Glauben gelten könnte, müssten ebenfalls weitere Umstände hinzutreten (vgl. BGer 4C.40/2004 vom 25.

Juni 2004 E. 3). 3.2.2 Weiter machen die Berufungskläger in ihrer Berufung unter dem Titel "Un- verhältnismässigkeit der Räumung" geltend, die Mietdauer sei angesichts ihres fortgeschrittenen Alters sowie der über zweieinhalb Jahre bestehenden Mietdauer zu "staffeln" bzw. angemessen zu verlängern (vgl. act. 2 S. 3 Ziff. 9). Die Vollstreckung sei zu sistieren, weil zu erwarten sei, dass sie bei einem sofortigen Wohnungsverlust auf Sozialhilfe angewiesen seien. Die Vollstreckung sei daher um mindestens ein halbes Jahr "bis zur erneuten Prüfung" aufzuschieben (vgl. a.a.O. Ziff. 10). Es sei die existenzielle, gesundheitliche und soziale Härte gemäss Art. 271a OR (gemeint ist wohl Art. 272 OR) zu prüfen und zu berücksichtigen (vgl. a.a.O. S. 3 unten). Sinngemäss verlangen die Berufungskläger damit, es sei das Mietverhältnis zu erstrecken und ihnen eine Schonfrist von mindestens einem halben Jahr zum Auszug einzuräumen. Die Berufungskläger übersehen dabei, dass die Vorinstanz eine allfällige Härte im Sinne von Art. 272 OR bei ihrer Beurteilung von vornherein nicht berücksichtigen konnte, weil bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters nach Art. 257d OR eine Erstreckung des Mietverhältnisses von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Auch ist die Einräumung einer sog. Schonfrist im Gerichtsverfahren bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vorgesehen. In der Praxis wird allerdings eine kurze – faktische – Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen resultieren (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung). Ebenso kann im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59; BSK ZPO-DROESE, 4. Aufl. 2024, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, 4. Aufl. 2024, Art. 343 N 6). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Auswei-

- 10 - sung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 Ia 336 E. 2b; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8 m.w.H.). Ein Aufschub bis zum Zeitpunkt, in dem die Mieterin eine neue Wohnung gefunden hat, und damit auf unbestimmte Zeit ist unzulässig (vgl. BGE 117 Ia 336 E. 3). 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 den Berufungsklägern damit keine Schonfrist eingeräumt. Bis heute profitierten die Berufungskläger jedoch aufgrund des Ausweisungsverfahrens von einer faktischen Schonfrist von gut acht Monaten, weil sie das Mietobjekt bereits am 30. November 2024 hätte verlassen müssen. Die Einräumung einer Schonfrist käme daher einer Erstreckung gleich, die – wie bereits erwähnt – bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand ausgeschlossen ist. Nach dem Gesagten ist der Entscheid der Vorinstanz auch diesbezüglich nicht zu beanstanden. 3.2.3 Zudem bringen die Berufungskläger in ihrer Berufung (erneut) sinngemäss vor, der Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, die entsprechenden Betreibungen zurückzuziehen bzw. löschen zu lassen, sobald die offenen Mietbeträge vollständig beglichen seien (vgl. act. 2 S. 2 Ziff. 6). Sie stellen zwar in Aussicht, die entsprechenden Bankbelege nach Zahlung einzureichen (vgl. a.a.O. Ziff. 5). Nachgereicht haben sie diese bis heute jedenfalls nicht. Entsprechende, erst im Berufungsverfahren eingereichte Zahlungsbelege könnten im Übrigen bereits aus

prozessualen Gründen nicht berücksichtigt werden, denn sie hätten diese Zahlungsbelege mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor Vorinstanz einreichen können, da sie die offenen Mietzinse schon längst hätten bezahlen müssen (vgl. oben E. 2.3). Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

- 11 -

E. 3.3

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Uster vom 30. April 2025 ist vollumfänglich zu bestätigen.

E. 4

Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 4.1

Da die Berufungskläger mit ihrer Berufung unterliegen, werden sie kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie stellen ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (vgl. act. 2 i.V.m. act. 4/3-6). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren bzw. ihre Anträge nicht aussichtslos erscheinen (vgl. Art. 117 ZPO). Wie gesehen (vgl. oben E. 3) erscheint die Berufung der Berufungskläger jedoch aussichtslos. Deshalb ist ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege bereits deshalb abzuweisen. Ob sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügen, ist deshalb nicht mehr zu prüfen.

E. 4.2

Ausgehend von einem Streitwert von rund Fr. 100'000.– (36 x Fr. 2'850.–; vgl. act. 5 E. 2.2) ist die zweitinstanzliche Entscheidunggebühren mit Blick auf den Aufwand des Gerichts auf Fr. 800.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und den Berufungsklägern je zur Hälfte aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

E. 4.3

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.