

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 17. März 2025**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

**Stadt B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des  
Bezirksgerichtes Winterthur vom 27. Februar 2025 (ER250006)

**Rechtsbegehren:**  
(act. 1 sinngemäss)

Es sei der Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die Büro- und Lagerräume samt Nebenräume an der C.\_\_\_\_\_-strasse 1 und 2 in D.\_\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gesuchsgegners.

**Urteil des Einzelgerichts:**  
(act. 3)

1. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, die Büro- und Lagerräume samt Nebenräume an der C.\_\_\_\_\_-strasse 1 und 2 in D.\_\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtmannamt Winterthur-Stadt wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Gesuchstellerin hat die Vollzugskosten vorzuschüssen, doch sind sie ihr vom Gesuchsgegner zu ersetzen. Die Kosten des Verfahrens werden dem Gesuchsgegner auferlegt.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'300.–.
4. Die Kosten des Verfahrens werden dem Gesuchsgegner auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss wird der Gesuchstellerin zurückerstattet. Das Verrechnungsrecht des Staates bleibt vorbehalten.
5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.
6. [Schriftliche Mitteilung]
7. [Rechtsmittel: Berufung, 10 Tage, kein Fristenstillstand]

**Berufungsanträge:**  
(act. 2 sinngemäss)

Es sei eine Fristerstreckung für die Rückgabe der Räumlichkeiten an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1 & 2 zu gewähren und die Berufungsklägerin sei zu verpflichten, die Räumlichkeiten spätestens am Dienstag, 1. Juli 2025, um 12:00 Uhr der Berufungsbeklagte zu übergeben.

**Erwägungen:**

1.1. Mit Eingabe vom 3. Februar 2025 gelangte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) das obgenannte Ausweisungsbegehren (act. 4/1). Mit Verfügung vom 11. Februar 2025 setzte die Vorinstanz der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) Frist zur Stellungnahme an und verlangte von der Berufungsbeklagten ein Kostenvorschuss ein (act. 4/3). Die Berufungsbeklagte leistete den Kostenvorschuss (act. 4/5). Eine Stellungnahme der Berufungsklägerin ging innert Frist nicht ein. Mit Urteil vom 27. Februar 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und wies das Stadtammannamt Winterthur-Stadt an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 4/6 = act. 3).

1.2. Mit Eingabe vom 11. März 2025 erhob die Berufungsklägerin rechtzeitig (vgl. act. 4/7) Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil mit vorstehenden Berufungsanträgen (act. 2).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 4/1–7). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der ver-

einbarten monatlichen Mietzinse von total Fr. 7'559.70 [Fr. 3'499.20 + Fr. 2'254.40 + Fr. 1'806.10] (vgl. act. 2/1; act. 2/2; act. 2/6) einen Streitwert von Fr. 45'358.20 (act. 3 E. IV./2). Dem ist zu folgen. Die Eingabe des Berufungsklägerin ist daher als Berufung entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). 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 Praxis der Kammer nur minimale Anforderungen gestellt werden, reicht eine Begründung nicht aus, wenn darin nicht zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden bzw. weshalb dieser unrichtig sein soll (vgl. zuletzt OGer ZH LF240104 vom 7. November 2024 E. II./1 und LF240101 vom 30. Oktober 2024 E. 3a je m.w.H.). Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Parteien hätten drei Mietverträge über Lager- und Büroräume abgeschlossen, welche jeweils bis 31. Dezember 2019 befristet gewesen seien (vgl. act. 4/1; act. 4/2/1; act. 4/2/2; act. 4/2/3). Mit Nachträgen seien alle drei Mietverträge bis 31. Dezember 2024 verlängert worden (act. 4/2/4, act. 4/2/5, act. 4/2/7). Befristete Mietverträge würden ohne Kündigung enden. Gemäss der unbestrittenen Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten seien die verlängerten Mietverträge bis zum 31. Dezember 2024 befristet gewesen und die Abgabe der Mietobjekte hätte bis spätestens Ende Januar 2025 erfolgen sollen (act. 4/1; act. 4/2/4; act. 4/2/5; act. 4/2/7; act. 4/2/18 S. 3; vgl. auch act. 4/2/14).

Damit sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien am 31. Dezember 2024 beendet gewesen. Bis Ende Januar 2025 seien die Mietobjekte nicht zurückgegeben worden, weshalb das Ausweisungsbegehren gutzuheissen sei (act. 3 E. III./3).

3.2. Die Berufungsklägerin bestreitet weder, dass die Mietverträge per 31. Dezember 2024 beendet wurden, noch dass sie die Mietobjekte noch nicht zurückgegeben habe. Sie wendet sich auch nicht gegen das Verlassen der Mietobjekte an sich. Sie legt einzig dar, aus welchen Gründen ihr eine "vorzeitige" Rückgabe der Mietobjekte vor dem 1. Juli 2025 nicht möglich sei und beantragt eine "Fristerstreckung" für die Rückgabe der Räumlichkeiten. Sie macht geltend, eine "vorzeitige" Räumung würde den Schulbetrieb beeinträchtigen, einen organisatorischen Aufwand mit sich bringen, erhebliche personelle und organisatorische Ressourcen erfordern und eine massive physische und psychische Belastung der Schulleitung darstellen (act. 2). Dies mag zwar zutreffen, stellt aber keine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid dar. Die Berufungsklägerin zeigt auch nicht auf, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft sein soll. Im Übrigen sind sämtliche Ausführungen der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren neu und verspätet, da sie mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor Vorinstanz hätten vorgebracht werden können. Nach dem Gesagten kann auf die Berufung mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten werden. Es bleibt beim angefochtenen Urteil der Vorinstanz.

3.3. Lediglich der Vollständigkeit halber anzufügen ist, dass der Antrag der Berufungsklägerin auf sinngemässe Erstreckung im heutigen Zeitpunkt ohnehin nicht mehr beurteilt werden könnte. Will die Mieterin eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, so muss sie das Begehren der Schlichtungsbehörde bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer einreichen (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR). Sowohl mangels Zuständigkeit als auch mangels Rechtzeitigkeit könnte daher im vorliegenden Verfahren keine Erstreckung gewährt werden. Es steht der Berufungsklägerin indes frei, sich diesbezüglich an die Berufungsbeklagte zu wenden und bei dieser um Gewährung einer Erstreckung auf freiwilliger Basis zu ersuchen.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 45'358.20 (vgl. hiervor E. 2.1.) ist die Entscheidunggebühr 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.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 2, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **30 Tage** 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. 45'358.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: