

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 7. August 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____

substituiert durch MLaw X2. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 12. Juni 2025 (ER250095)**

Erwägungen:

1.1. Die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Gesuchsgegnerin) mietete von der Rechtsvorgängerin der Gesuchstellerin per 1. März 2021 ein Ladenlokal an der C. _____-strasse 1, ... Zürich (vgl. act. 8/2/1). Der Mietvertrag war ursprünglich bis 30. September 2023 befristet, wurde aber zweimal, das letzte Mal bis 30. Juni 2026 verlängert. Mit Eingabe vom 9. Mai 2025 (Datum Poststempel) gelangte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Gesuchstellerin) an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 8/1b). Daraufhin wurde der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 20. Mai 2025 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 8/3). Mit Eingabe vom 2. Juni 2025 nahm die Gesuchsgegnerin zum Ausweisungsbegehren Stellung (act. 8/5). Mit Urteil vom 12. Juni 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtammanamt Zürich ... angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 8/8 = act. 3 = act. 7, fortan act. 7).

1.2. Dagegen erhob die inzwischen anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 27. Juni 2025 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung (act. 2, zur Rechtzeitigkeit s. act. 8/9b). Neben dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Urteils ersuchte die Gesuchsgegnerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (act. 2 S. 2). Mit Verfügung vom 1. Juli 2025 wurde auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht eingetreten und der Gesuchsgegnerin zugleich Frist angesetzt, um für das Berufungsverfahren einen Kostenvorschuss zu leisten (act. 9). Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 11 i.V.m. act. 10).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1-9). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Vorinstanz und der Gesuchsgegnerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begrün-

det und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Gesuchstellerin habe die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 und 14. Januar 2025 für zwei ausstehende Mietzinszahlungen gemahnt und ihr eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt mit der Androhung, dass bei deren unbenütztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Innert Frist habe die Gesuchsgegnerin die ausstehenden Mietzinse nicht beglichen. Nach unbenutztem Fristablauf habe die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin am 11. März 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. April 2025 gekündigt. Die Kündigung sei der Gesuchsgegnerin am 19. März 2025 zugestellt worden, wobei die Vorinstanz auf eine von ihr ausgedruckte Sendungsverfolgung (act. 8/7) verwies. Sie schloss weiter, die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266I OR seien eingehalten worden. Die Gesuchsgegnerin befinde sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 7 S. 2 f.).

4. In ihrer Berufung rügt die Gesuchsgegnerin eine falsche Sachverhaltsdarstellung im Zusammenhang mit dem rechtsgenügenden Nachweis der Zustellung der Kündigung (act. 2 Rz. 6 ff.). Zudem erachtet sie die Kündigung als rechtsmissbräuchlich (act. 2 Rz. 13 ff.) und stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob zwischen den Parteien ein neues Mietverhältnis entstanden sei (act. 2 Rz. 20 ff.)

5.1. Betreffend die Zustellung der ausserordentlichen Kündigung resp. Beendigung des Mietverhältnisses führte die Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren aus, gestützt auf die Mahnung vom 14. Januar 2025 sei das Mietverhältnis am 11. März 2025 per 30. April 2025 schriftlich mit amtlichem Kündigungsformular gekündigt worden (act. 8/1b S. 3 6. Absatz). Sie verwies dabei auf ihre Beilage 6, bei der es sich um ein amtliches Kündigungsformular handelt und das oben rechts mit einem Aufkleber versehen ist, das die Sendungsverfolgungsnummer für einen

eingeschriebenen Brief ("R-Inl") enthält (act. 8/2/6). Die Vorinstanz hat – davon darf ausgegangen werden – gestützt auf diese Sendungsverfolgungsnummer ihren Ausdruck der Sendungsverfolgung angefertigt (act. 8/7) und das Empfangsdatum der Kündigung (19. März 2025) schliesslich so festgestellt.

5.2. Die Gesuchsgegnerin rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes und führt in ihrer Berufung zusammengefasst aus, sie habe den Empfang des Kündigungsformulars nie anerkannt, sondern sinngemäss bestritten. Sie hätte den Erhalt ohnehin nicht bestreiten müssen, da die Gesuchstellerin den Empfang der Kündigung gar nicht behauptet habe. Anhand des eingereichten Kündigungsformulars sei nicht ersichtlich, wann die Kündigung zugestellt worden sei, zumal die blossе Sendungsnummer nicht für den Nachweis des Versandes genüge. Ferner lasse selbst eine solche Nummer keinen Rückschluss auf den Inhalt des Schreibens zu, da diese bloss aufgeklebt worden sei und sich dadurch nicht feststellen lasse, ob der Inhalt tatsächlich das Kündigungsformular gewesen und von wem das Einschreiben in Empfang genommen worden sei. Die Vorinstanz habe den Verhandlungsgrundsatz verletzt, indem sie selbständige Nachforschungen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Zustellung der Kündigung angestellt habe; ohne das fragliche act. [8/7] seien die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht gegeben (act. 2 Rz. 8 ff.).

5.3.1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn: a. der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist; und b. die Rechtslage klar ist. Die Gesuchsgegnerin focht die Kündigung im vorinstanzlichen Verfahren nicht an und stellte deren Gültigkeit mit keinem Wort in Frage. Da die Vorinstanz somit nicht vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung zu befinden hatte, kam, wie die Gesuchsgegnerin zu Recht vorbringt (act. 2 Rz. 9), uneingeschränkt der Verhandlungsgrundsatz gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO und nicht etwa die soziale Untersuchungsmaxime resp. die "verschärften" Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen bei Ausweisungen zur Anwendung (vgl. BGer 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.2 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 141 III 262; zuletzt bestätigt in BGer 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025

E. 4.2.; vgl. zum Ganzen ausführlich OGer ZH PF190021 vom 8. August 2019 E. IV. und V.2.).

5.3.2. Im Rahmen des Verhandlungsgrundsatzes darf das Gericht sein Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen stützen. Die beweisbelastete Partei hat dabei diejenigen Tatsachen widerspruchsfrei und vollständig anzugeben, auf die sie ihr Begehren stützt, so dass der Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (sog. Behauptungslast; BGE 136 III 322 ff. E. 3.4.2; BGer Urteile 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2 m.H., 4A_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 2.1 und 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 4. Auflage 2025, Art. 55 N 21). Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden (sog. implizite bzw. mitbehaup- tete Tatsachen: BGer 4A_478/2019 vom 29.01.2020 E. 3.3.1.; BGer 4A_625/2015 vom 29. Juni 2016 E. 4.1, nicht publ. in: BGE 142 III 581, mit Hinweisen; SAR- BACH, Gedanken zur Verhandlungsmaxime, ZBJV 136/2000 S. 685 ff., 698).

5.4.1. Wie dargelegt behauptete die (vor Vorinstanz nicht anwaltlich vertretene) Gesuchstellerin, sie hätte am 11. März 2025 schriftlich mit amtlichen Kündigungs- formular per 30. April 2025 gekündigt und reichte die Kündigung als Beilage 6 ein, worauf sie die Versendungsnummer vermerkte (act. act. 8/2/6). Daraus leitete sie die Rückgabepflicht und den Ausweisungsanspruch ab (act. 8/1b S. 3). In ihren Vorbringen zur Kündigung ist die Behauptung implizit eingeschlossen, die Kündi- gung sei der Gesuchsgegnerin zugestellt worden, zumal der Erhalt der Kündigung zwischen den Parteien zuvor auch nicht strittig war. Die Gesuchsgegnerin machte in ihrer Stellungnahme vom 2. Juni 2025 vor Vorinstanz keinerlei Ausführungen zu den Vorbringen der Gesuchstellerin und bestritt insbesondere weder die Kündi- gung noch deren Zustellung. Sie führte lediglich aus, sie habe die Mietzinszahlun- gen nicht pünktlich bezahlen können (act. 8/5), womit sie – implizit – den Erhalt der Kündigung sowie den Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs anerkannte. Auch ihre Bitte um "Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2026" bedeutet entgegen ihrer erstmals geäußerten Ansicht (vgl. act. 2 Rz. 8 i.f.) keine Bestreitung der

Gültigkeit der Kündigung bzw. deren Erhalts. Die Vorinstanz durfte daher ohne falsche Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsverletzung annehmen, die Gültigkeit bzw. der Erhalt der Kündigung sei anerkannt. Deshalb war insbesondere die Frage, ob der *Nachweis* der Zustellung der Kündigung gelang, nicht zu prüfen. Im Ergebnis ist damit auch die vorinstanzliche Feststellung des Empfangsdatums für den Entscheid irrelevant. Damit gehen die diesbezüglichen Ausführungen der Gesuchsgegnerin an der Sache vorbei, und die Frage kann offen gelassen werden, ob die Vorinstanz unzulässige "Nachforschungen" vorgenommen hat. Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass die Gesuchstellerin für den Fall der Bestreitung gehalten gewesen wäre, konkretere Einzeltatsachen zur Kündigung vorzubringen. Dabei ist daran zu erinnern, dass in summarischen Verfahren kein Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel besteht (vgl. dazu BGE 146 III 237 E. 3.1.) und die gesuchstellende Partei somit allenfalls das Risiko eines unvollständigen Tatsachenvortrags trägt.

Sollte sich die Gesuchsgegnerin in ihrer Berufung auf den Standpunkt stellen, die Kündigung nie erhalten zu haben (act. 2 Rz. 9 i.f.), so wären diese Behauptungen, da erstmals erhoben, als verspätet nicht zu hören (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

6.1. Die Gesuchsgegnerin stellt sich in ihrer Berufung ferner auf den Standpunkt, die Zahlungsverzögerungen seien nicht die wahren Motive zur Kündigung des Mietvertrags gewesen; die Kündigung sei damit missbräuchlich (act. 2 Rz. 13 f.).

6.2. Soweit die Argumente der Gesuchsgegnerin darauf ausgerichtet sind, eine Anfechtbarkeit der Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR zu begründen (Kündigung trotz Zahlungszusicherung; rasche Beendigung des Mietverhältnisses ohne finanzielle Verluste; keine Möglichkeit der Weitervermietung, hingegen Möglichkeit der sofortigen Renovierung, act. 2 Rz. 15 und 18), ist sie damit nicht zu hören: Da keine gerichtliche Anfechtung der Kündigung erfolgte, ist der entsprechende Anspruch verwirkt (BGer 4C.247/2004 vom 19.11.2004 = MRA 3/05, S. 135 ff., E. 4.). Soweit die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin das Rechtsschutzinteresse an der Ausweisung absprechen möchte, weil bei Urteilsfäl-

lung keine offenen Mietzinsausstände mehr bestanden hätten (act. 2 Rz. 17), übersieht sie, dass ein berechtigtes Interesse eines Vermieters an einem Ausweisungsverfahren bereits in der gerichtlichen Durchsetzung seines Anspruchs auf Rückgabe des Mietobjekts liegt. Es ist daher unwesentlich, ob die Gesuchsgegnerin die unbestrittenen Mietzinsausstände im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens beglich.

7. Schliesslich wirft die Gesuchsgegnerin der Vorinstanz vor, diese habe nicht in Erwägung gezogen, dass die Parteien sich auf eine Fortführung, eventua-
liter auf ein neues Mietverhältnis geeinigt haben könnten (act. 2 Rz. 20).

Für die Verneinung eines klaren Falls im Sinne von Art. 257 ZPO genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Im vorinstanzlichen Verfahren behauptete die Beschwerdegegnerin lediglich, sie habe sechs offene Mietzinszahlungen nach Einleitung des Ausweisungsverfahrens beglichen (act. 8/5 i.V.m. act. 8/6/1-6); weitere Umstände, die schlüssig auf den Abschluss eines neuen Vertrags deuten würden, substantiierte sie damit nicht und solche Umstände waren aufgrund der Akten auch nicht sofort ersichtlich. Vielmehr machte die Gesuchstellerin das Ausweisungsbegehren bereits neun Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses anhängig, womit sie deutlich zu erkennen gab, kein neues Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin eingehen zu wollen. Auch im Berufungsverfahren machte sie in dieser Hinsicht – abgesehen davon, dass eine weitere Zahlung hinzugekommen sei (act. 2 Rz. 20) – keine weiteren Ausführungen.

8. Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

9. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend vom Streitwert von CHF 19'200.– (vgl. act. 2 Rz. 2) sowie in Anwendung von § 12 i.V.m. § 4 und 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 1'000.– festzusetzen und mit dem geleisteten Vor-

schuss zu verrechnen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; der Gesuchsgegnerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Gesuchstellerin nicht, weil ihr im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 1'000.– festgesetzt, der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von CHF 1'000.– verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an der Gesuchstellerin unter Beilage von act. 2 und act. 6/1-4, 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 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 CHF 19'200.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: