

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250079-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Altermatt

Urteil vom 10. Oktober 2025

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____,

gegen

B. _____ [öffentlich-rechtliche Anstalt],

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 5. August 2025 (ER250086)**

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten:

(act. 8/1 S. 2)

- "1. Es sei der Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen bzw. diese sei zu verpflichten, die von ihr derzeit benutzten, nachfolgend aufgeführten Räume und Flächen in der Liegenschaft C._____strasse 1, ... Zürich:
- Speiserestaurant, ..., Erdgeschoss, ca. 326.72 m²
 - Gästetoiletten, Zwischengeschoss, ca. 24.26 m²
 - Speiserestaurant, Küche, Büro, 1. Obergeschoss, ca. 109.83 m²
 - Lagerräume, Garderoben, Personal-WC, UG, ca. 103.49 m²
 - sowie Aussenparkplatz Nr. 1, Erdgeschoss
- spätestens per 2. Mai 2025 ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl per 2. Mai 2025 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 7)

1. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Räume und Flächen in der Liegenschaft C._____strasse 1, ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben:
- Speiserestaurant, ..., Erdgeschoss, ca[.] 326.72 m²,
 - Gästetoiletten, Zwischengeschoss, ca. 24.26 m²,
 - Speiserestaurant, Küche, Büro, 1. Obergeschoss, ca. 109.83 m²,
 - Lagerräume, Garderoben, Personal-WC, UG, ca. 103.49 m² sowie
 - Aussenparkplatz Nr. 1, Erdgeschoss.
2. Das Stadtammannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von

der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr von Fr. 4'000.– wird der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 5'200.– zu bezahlen.
5. (Mitteilung).
6. (Berufung).

Berufungsanträge der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin:

(act. 2 S. 2)

- "1. Das Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 5. August 2025 (ER250086) sei aufzuheben.
2. Auf das Begehren der Berufungsbeklagten um Ausweisung der Berufungsklägerin sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieses abzuweisen.
3. Eventualiter sei das Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 5. August 2025 (ER250086) zwecks Sachverhaltsermittlung und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu-lasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

1. Sachverhalt, Prozessgeschichte und Prozessuales

1.1. Die Parteien haben am 25. April 2023 einen bis 31. Dezember 2028 befris-teten Mietvertrag per 1. Mai 2023 über ein Restaurant mit diversen Räumlichkei-ten geschlossen (act. 8/3/1). Der Mietzins betrug Stand Januar 2025 monatlich brutto Fr. 15'642.– (act. 8/3/3).

1.2. Mit Schreiben vom 13. Februar 2025 mahnte die Gesuchstellerin und Beru-fungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) die Gesuchsgegnerin und Beru-fungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) für die Monatsmieten Januar und

Februar 2025 und setzte ihr in Anwendung von Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen unter Androhung der Kündigung bei Nichtbezahlung innert Frist (act. 8/3/7). Genanntes Schreiben wurde der Berufungsklägerin am 17. Februar 2025 zugestellt (act. 8/3/7 Anhang). Mit Formular vom 21. März 2025 (zugestellt am 24. März 2025; act. 8/3/9 Anhang) kündigte die Berufungsbeklagte daraufhin das Mietverhältnis per 30. April 2025 (act. 8/3/9).

1.3. Mit Eingabe vom 16. April 2025 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren als Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 8/1). Mit Urteil vom 5. August 2025 hiess die Vorinstanz dieses Gesuch gut (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/27). Das Urteil wurde dem damaligen Rechtsvertreter der Berufungsklägerin am 14. August 2025 zugestellt (act. 8/28b). Mit Berufungsschrift vom 25. August 2025 gelangte die Berufungsklägerin, nunmehr mit neuer Rechtsvertretung, an das Obergericht (act. 2). Mit Mitteilung vom 4. September 2025 wurde den Parteien der Berufungseingang mitgeteilt und die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens (act. 8/1-29) von Amtes wegen beigezogen (act. 9/1-2).

1.4. Die Berufungsschrift enthält Anträge sowie eine Begründung und ist rechtzeitig erfolgt (vgl. Art. 311 ZPO i.V.m. 314 ZPO). Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz geht von einem Streitwert von Fr. 93'852.– aus entsprechend sechs Monatsmietzinsen à Fr. 15'642.– (act. 7 E. 10.). Ist die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand (was vorliegend der Fall ist; die Kündigung wurde bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen angefochten; act. 7 E. 3.) und würde deren Unzulässigkeit im ordentlichen Verfahren die (dreijährige) Kündigungssperrfrist auslösen, entspricht der Streitwert gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung in Ausweisungsverfahren nicht dem Mietzins für sechs Monate, sondern mindestens dem Mietwert für drei Jahre (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; BGE 137 III 389 E. 1.1). Im Falle eines befristeten Mietvertrages entspricht der Streitwert hingegen der Miete während der vereinbarten Dauer

(BGE 136 III 196 E. 1.1 m.w.H.). Der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag sieht eine Befristung bis zum 31. Dezember 2028 ohne vorzeitiges ordentliches Kündigungsrecht und ohne Optionsrecht vor (act. 8/3/1 Rz 3.2.). Für das vorliegende Verfahren ist der Mietzins vom Datum des erstinstanzlichen Entscheids (d.h. August 2025) bis Ende Dezember 2028 für die Berechnung des Streitwerts massgebend. Es ist deshalb von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 641'322.– (41 Monate [August 2025 - Dezember 2028] x [Monatszins von] Fr. 15'642.–) auszugehen (vgl. OGer ZH, NG240006-O E. II. 1.3. f.). Die Berufung ist als Rechtsmittel ohne Weiteres zulässig und auf sie ist einzutreten.

1.5. Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

2. Vorinstanzliche Erwägungen

2.1. Die Vorinstanz führte in ihrem Urteil aus, dass von der Berufungsklägerin anerkannt sei, dass sie (die Berufungsklägerin) den Mietzins für den Monat Februar 2025 nicht überwiesen habe, woraufhin von der Berufungsbeklagten eine Kündigung im Sinne von Art. 257d OR (Zahlungsverzug) erfolgt sei (act. 7 E. 5.2. und E. 6.). Strittig sei hingegen zwischen den Parteien, ob die Berufungsklägerin mit E-Mail vom 24. Februar 2025 (act. 8/17/6) rechtsgültig eine Verrechnung erklärt habe, womit kein Zahlungsausstand mehr vorgelegen hätte und die Kündigung vom 21. März 2025 wegen Zahlungsverzugs (act. 8/3/9) nicht zulässig gewesen wäre (act. 7 E. 5.2. ff.).

2.2. Die Vorinstanz erwog – unter Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung – sodann, dass die Möglichkeit, Schulden unter gewissen Voraussetzungen durch Verrechnung zu tilgen (Art. 120 ff. OR), grundsätzlich auch für eine Mieterin bestehe, die sich im Zahlungsrückstand nach Art. 257d OR befinde. Der Wille des Gesetzgebers, es der Vermieterin zu ermöglichen, das Mietverhältnis rasch zu beenden und die Ausweisung der säumigen Mieterin zu verlangen, dürfe aber nicht vereitelt werden. Die Mieterin müsse daher eine zur Verrechnung geltend gemachte Forderung auch im Verfahren nach Art. 257 ZPO beweisen können, und zwar sofort. Dieses Erfordernis werde damit begründet, dass die Miete-

rin, die einen Anspruch auf Mietzinsreduktion oder Schadenersatz wegen Mängeln am Mietobjekt zu haben behauptete, weder das Recht habe, (eigenmächtig) den gesamten fälligen Mietzins oder einen Teil davon zurückzubehalten, noch die Möglichkeit habe, den (bereits fälligen) Mietzins (mit befreiender Wirkung) zu hinterlegen (act. 7 E. 7.3.).

2.3. Die Vorinstanz qualifizierte sodann die Behauptung der Berufungsklägerin, ihr seien infolge eines Wasserschadens Aufwände in der Höhe von insgesamt Fr. 86'908.25 entstanden, als unsubstantiiert und nicht urkundlich untermauert. Aus der von der Berufungsklägerin selbst erstellten, eingereichten Kostenzusammenstellung erschliesse sich weder, inwiefern die darin aufgelisteten Positionen in Zusammenhang mit dem Wasserschaden stünden, noch vermöge die Berufungsklägerin nachzuweisen, dass sie die geltend gemachten Beträge auch tatsächlich bezahlt habe. Auch die von der Berufungsklägerin eingereichte E-Mail-Korrespondenz vermöge den von ihr behaupteten Anspruch nicht zu beweisen. Es gelinge der Berufungsklägerin folglich nicht, ihre Verrechnungsforderung sofort zu beweisen. Dies führe dazu, dass die Berufungsbeklagte zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt gewesen sei (act. 7 E. 7.4. ff.). Abschliessend verneinte die Vorinstanz das Vorliegen einer missbräuchlichen Kündigung, welche von Amtes wegen zu prüfen wäre (act. 7 E. 7.7.).

3. Rügen der Berufungsklägerin

Die Berufungsklägerin rügt in ihrer Berufung sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung als auch eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (act. 2 Rz 7). Die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, dass keine Verrechnung vorliege. Der Sachverhalt sei somit illiquid und "die Kündigung ungültig bzw. zumindest unwirksam" (act. 2 Rz 25 f. und Rz 36). Die Verrechnungserklärung sei gemäss Berufungsklägerin mit E-Mail vom 24. Februar 2025 erfolgt (act. 2 Rz 29 und Rz 35). Die Verrechnungsforderung sei fällig, gegenseitig und gleichartig (act. 2 Rz 30 ff.). Die Berufungsbeklagte habe ausserdem – so die Berufungsklägerin – vor Vorinstanz nicht bestritten, dass es zu einem Wasserschaden und zu einem daraus entstandenen finanziellen Schaden bei der Berufungsklägerin gekommen sei (act. 2 Rz 39).

4. Würdigung

4.1. Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel (in Tat- und Rechtsfragen) frei und uneingeschränkt prüfen, vorausgesetzt, die Berufung erhebende Partei setzt sich mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinander und zeigt konkret auf, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die volle Kognition der Berufungsinstanz in Rechtsfragen bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn eine Berufung erhebende Partei diese vor der Berufungsinstanz nicht (mehr) vorträgt; vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Insofern gibt die Berufungsschrift durch die ausreichend begründet vorgetragene Rügen das Prüfprogramm vor, mit welchem sich das angerufene Gericht zu befassen hat. Innerhalb dieser Rügen ist es indes weder an die Begründung der Berufungsklägerin noch an jene der Vorinstanz gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

4.2. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn a) der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist; und b) die Rechtslage klar ist. Die Voraussetzungen nach Art. 257 Abs. 1 ZPO müssen bereits im erstinstanzlichen Verfahren gegeben sein. Wenn die erste Instanz auf das Gesuch mit der Begründung nicht eintritt, dass die zur Prüfung vorgelegten Unterlagen nicht geeignet sind, den Sachverhalt unmittelbar zu beweisen, kann das Berufungsgericht diese Beurteilung nicht auf der Grundlage von neuen, anlässlich der Berufung durch die Gesuchstellerin als Berufungsklägerin eingereichten Unterlagen überprüfen, selbst wenn diese gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig wären. Der im erstinstanzlichen Verfahren als Gesuchsgegnerin unterlegenen Berufungsklägerin ist es hingegen erlaubt, im Berufungsverfahren unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO Noven vorzubringen (BGer 4A_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5.; BGer 4A_470/2022 vom 4. Januar 2023 E. 4.). Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur

noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b).

4.3. Die mit der Berufungsschrift von der Berufungsklägerin neu eingereichten Rechnungen und Überweisungsbelege (act. 5/6-11) sowie ihre Erläuterungen zu den einzelnen Schadenspositionen in der Berufungsschrift – wonach sie neu einen Schaden von mindestens Fr. 127'726.65 geltend mache – (act. 2 Rz 17-22) stellen keine zulässigen Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO dar. Die Berufungsklägerin führte in ihrer Berufung aus, dass sich die Berufungsklägerin nach einem Verwaltungswechsel mit E-Mail vom 21. Februar 2025 an die neue Verwaltung (D. _____ AG) gewandt habe (act. 2 Rz 13). Zu diesem Zeitpunkt habe die Berufungsklägerin die Rechnungen für die Behebung des Wasserschadens nicht mehr vorliegend gehabt, da sie diese zuvor der alten Verwaltung (E. _____ AG) übergeben habe (act. 2 Rz 13 f.). Im Weiteren sei die Berufungsklägerin erst mit dem vorinstanzlichen Urteil veranlasst gewesen, die Rechnungen und Zahlungsbefehle erhältlich zu machen (act. 2 Rz 15). Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Dass die Berufungsklägerin gemäss ihrer Darstellung die Rechnungen erst für das Berufungsverfahren (wieder) erhältlich gemacht habe, weil sie die Originalrechnungen (offenbar ohne eine Kopie davon zu erstellen) an die damalige Verwaltung ausgehändigt habe (welche diese wiederum nicht an die neue Verwaltung weitergeleitet habe), liegt in ihrer eigenen Risikosphäre und ist ihr damit selbst anzulasten. Der Berufungsklägerin wurde im vorinstanzlichen Verfahren mit Verfügung vom 22. April 2025 eine zehntägige Frist für die Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch angesetzt (act. 8/4), wobei diese Verfügung der Berufungsklägerin am 2. Mai 2025 zugeht (act. 8/9a). Die Frist wurde ihr einmalig bis 22. Mai 2025 erstreckt (act. 8/10) sowie mit einer Notfrist endgültig bis 2. Juni 2025 verlängert (act. 8/12). Es ist nicht ersichtlich, warum es der Berufungsklägerin im Rahmen einer sorgfältigen Prozessführung nicht möglich gewesen sein soll, sämtliche Tatsachenbehauptungen und Beweismittel für ihre Verrechnungsforderung (welche sich auf ein Schadenereignis aus dem Jahr 2024 stützt) bereits mit ihrer Stellungnahme vom 2. Juni 2025 zusammenzustellen und einzureichen, nachdem sie selbst die Thematik der Verrechnung in der genannten Stellung-

nahme aufgebracht und eine rechtsgültige Verrechnungserklärung behauptet hatte. Die Gültigkeit der Verrechnungsforderung ist somit ausschliesslich aufgrund der bei der Vorinstanz aufgestellten Tatsachenbehauptungen und den dort eingereichten Beweismitteln zu überprüfen.

4.4. Wie die Vorinstanz bereits ausführte, kann eine Mieterin ihre Schuld auch durch Verrechnung tilgen, wenn sie die entsprechende Erklärung innerhalb der Zahlungsfrist nach Art. 257d Abs. 1 OR abgibt (BGer 4A_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.1.2.) und ihre Verrechnungsforderung durch Vorlegen eines Vollstreckungstitels unbestreitbar, unbestritten oder bewiesen ist (BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2. nicht publ. in: BGE 149 III 67; BGer 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 3.4.; BGer 4A_642/2009 vom 2. Februar 2010 E. 4.1). Eine trotz rechtsgültiger Verrechnung erfolgte Kündigung ist nichtig (BGer 4A_472/2008 vom 26. Januar 2009 E. 4.2.2 m.w.H.).

4.5. Die Berufungsklägerin hat keinen Vollstreckungstitel für ihre Verrechnungsforderung eingereicht. Die Verrechnungsforderung wurde ferner entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin von der Berufungsbeklagten vor Vorinstanz bestritten (act. 8/20 Rz 10, 11 und 15). Entsprechend hatte die Berufungsklägerin ihre Verrechnungsforderung sofort zu beweisen. Anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens reichte sie eine E-Mail vom 28. Februar 2024 ein, mit welcher die damalige Verwaltung über einen Wasserschaden informiert wurde (act. 8/17/3). Sodann reichte die Berufungsklägerin eine E-Mail vom 21. Februar 2025 ein, womit sie vorgenanntes E-Mail an die neue Verwaltung weiterleitete (act. 8/17/4). Aus einer weiteren E-Mail geht hervor, dass die Berufungsklägerin gegenüber der neuen Verwaltung am 24. Februar 2025 eine Schadenssumme von "ungefähr" Fr. 80'000.– geltend machte (act. 8/17/6), was gemäss Berufungsklägerin die rechtsgültige Verrechnungserklärung sei. Die Verwaltung bat gleichentags um die Zustellung von Rechnungen bezüglich der angefallenen Reparaturkosten (act. 8/17/7). Rechnungen (oder Zahlungsbelege) wurden im vorinstanzlichen Verfahren allerdings nicht vorgelegt, sondern lediglich eine von der Berufungsklägerin selbst erstellte Exceltabelle, woraus ein Total von Fr. 86'908.25 hervorgeht (act. 8/17/5). Bezüglich der Rechnungen wurde von der Berufungsklägerin vor

Vorinstanz ausgeführt, dass diese im April 2024 "anlässlich einer Unterredung" der damaligen Verwaltung übergeben worden seien (act. 8/14 Rz 3.3.2).

4.6. Anhand der vor Vorinstanz eingereichten Beweismittel lässt sich der geltend gemachte Schaden nicht sofort beweisen. In der eingereichten Auflistung der Berufungsklägerin finden sich diverse Positionen, welche unter anderem mutmasslich Warenkäufe, Reparaturkosten und Reinigungskosten beinhalten (act. 8/17/5). Von den aufgelisteten Firmennamen in der Tabelle ist, soweit ersichtlich, keine deckungsgleich mit jenen, welche in der E-Mail vom 28. Februar 2024 als die Reparatur ausführenden Firmen genannt worden waren (act. 8/17/3). Die Berufungsklägerin verzichtete vor Vorinstanz im Weiteren darauf, die Zusammensetzung ihrer Forderung in ihrer Stellungnahme nachvollziehbar zu erläutern. Es fehlen detaillierte Ausführungen dazu, welche Schäden am Mietobjekt durch den Defekt der Wasserpumpe verursacht wurden und welche Aufwände der Berufungsklägerin als Folge des Schadenereignisses entstanden. Die Vorinstanz hat deshalb den Schaden korrekt als nicht genügend substantiiert qualifiziert.

4.7. Es ist richtig, dass die Berufungsbeklagte das Schadenereignis in ihren E-Mails vom 24. Februar 2025 nicht ausdrücklich bestritten hat (act. 8/17/7 und act. 8/17/8). Die Bereitschaft, den Sachverhalt zu prüfen, und das Einverlangen von Rechnungen stellen noch keine Schuldanerkennung der Berufungsbeklagten dar. In einer Schuldanerkennung erklärt die Schuldnerin gegenüber der Gläubigerin, dass sie anerkenne, eine Forderung in einer bestimmten Höhe zu schulden. Eine solche Anerkennung ergibt sich aus den genannten E-Mails nicht. Die Berufungsbeklagte hat zudem in ihrer E-Mail vom 24. Februar 2025, 17:17 Uhr (act. 8/17/7), explizit darauf hingewiesen, dass die fälligen Mietzinse zu bezahlen seien, und eine Verrechnung zurückgewiesen.

4.8. Aufgrund des Ausgeführten kann offenbleiben, ob die Verrechnungserklärung über einen Betrag, welcher mit "ungefähr" bezeichnet worden ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Rechnungen noch zusammengestellt würden, überhaupt genügend beziffert gewesen wäre (BGer 4A_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 3.4.). Ebenfalls kann offenbleiben, ob lediglich der Mietzins für Februar 2025 oder zusätzlich auch derjenige für Januar 2025 ausstehend waren.

4.9. Abschliessend ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Die Kündigungsandrohung vom 13. Februar 2025 ("Mahnung mit Kündigungsandrohung") ist auf dem Briefpapier der D. _____ AG ausgestellt. Es ergibt sich daraus allerdings nicht, wer diese unterzeichnet hat und ob die fragliche Person über eine Einzelzeichnungsberechtigung verfügt (act. 8/3/7). Die gleichen Unklarheiten bestehen bezüglich der Kündigung vom 21. März 2025, die von einer (einzelnen) in der Unterschriftenzeile ebenfalls nicht benannten Person unterzeichnet wurde (act. 8/3/9). Die Berufungsbeklagte führte vor Vorinstanz lediglich aus, dass sowohl Kündigungsandrohung als auch Mahnung je von zeichnungsberechtigten Vertretern (act. 8/1 Rz 12) bzw. zeichnungsberechtigten Personen unterzeichnet worden seien (act. 8/1 Rz 13).

Die Vermieterin kann sich bei der Kündigungsandrohung und Kündigung vertreten lassen, solange eine genügende Bevollmächtigung vorliegt. Für die Mieterin muss im Zeitpunkt des Empfangs der Kündigungsandrohung und Kündigung allerdings das Vertretungsverhältnis erkennbar sein.

Die Mieterin hat indessen weder im vor- noch im zweitinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, dass sie an der Verbindlichkeit bzw. der Rechtsgültigkeit des Vertretungsverhältnisses hinsichtlich der Kündigungsandrohung und/oder der Kündigung gezweifelt habe. Es erübrigen sich daher weitere Ausführungen dazu.

5. Schlussfolgerung

Die Vorinstanz hat insgesamt zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind. Die vorinstanzlichen Anweisungen an das Stadtammannamt beanstandet die Berufungsklägerin nicht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Berufung ist abzuweisen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird die Berufungsklägerin auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Anwen-

dung von § 4, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 5'000.– festzusetzen.

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

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 5. August 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 5'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 5/3-13, sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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 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. 641'322.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Altermatt

versandt am: