

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250113-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende,  
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzoberrichterin  
MLaw N. Menghini-Griessen sowie Gerichtsschreiberin  
lic. iur. D. Tolic Hamming

## Urteil vom 20. Februar 2026

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

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

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 6. November 2025 (ER250152)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 6/1 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, ca. 91 und 83 m<sup>2</sup> grossen Ladenlokale in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt dem Gesuchsteller zurückzugeben.
  2. Es sei das zuständige Stadttammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl 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 Audienz  
des Bezirksgerichtes Zürich:**

1. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, die Ladenlokale in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ ..., ... Zürich, dem Gesuchsteller unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben.
2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen. Sie sind ihm aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 1'100.– wird der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.– zu bezahlen.
- 5./6. Mitteilungen / Rechtsmittelbelehrung.

**Erwägungen:**

**I.**

1. Mit Eingabe vom 8. September 2025 machte der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagter) beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren gegen die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) mit dem einleitend wiedergegebenen Begehren anhängig (act. 6/1). In der Folge setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 18. September 2025 eine Frist von 10 Tagen ab Zustellung der Verfügung an, um zum Ausweisungsgesuch Stellung zu nehmen (act. 6/4). Die Zustellung der Verfügung an die Berufungsklägerin erfolgte via Polizei (act. 6/4 Dispositiv-Ziff. 2 und act. 6/5) am 2. Oktober 2025 (act. 6/6-7). Mit Eingabe vom 13. Oktober 2025 (Poststempel) ersuchte sie um Sistierung des Verfahrens, mit der Begründung, die Parteien stünden in aussergerichtlichen Einigungsgesprächen (act. 6/8). Dies wurde vom Berufungsbeklagten in Abrede gestellt (act. 6/9-11). Mit Urteil vom 6. November 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und erteilte dem Stadtammannamt Zürich ... den Vollstreckungsauftrag (act. 6/12 = act. 5).

2. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 25. November 2025 rechtzeitig Berufung bei der hiesigen Instanz (act. 2 und Beilagen act. 4/1-3; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 6/13b). Sie stellt zwar keinen ausdrücklichen Antrag, aus ihrer Eingabe geht jedoch klar hervor, dass sie mit der Berufung die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und eine Sistierung des Verfahrens erreichen möchte.

3. Der Berufungseingang wurde den Parteien mit Schreiben vom 18. Dezember 2025 mitgeteilt (act. 7/1-2). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-14). Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO) und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) verzichtet.

## II.

1. Nachdem der Berufungsbeklagte aussergerichtliche Einigungsgespräche zwischen den Parteien verneint hatte (act. 6/9-11), erachtete die Vorinstanz die von der Berufungsklägerin mit eben dieser Begründung beantragte Sistierung des Verfahrens als nicht zweckmässig und wies das Sistierungsgesuch mit Urteil vom 6. November 2025 implizit ab (act. 5 S. 3). Zur Sache wurde sodann erwo-gen, die Sachdarstellung des Berufungsbeklagten sei unbestritten geblieben, nachdem sich die Berufungsklägerin innert Frist zum Gesuch inhaltlich nicht habe vernehmen lassen. Demnach hätten die Parteien am 23. Juni 2014 einen Mietver-trag über die im Rechtsbegehren genannten Räumlichkeiten geschlossen. Mit Schreiben vom 17. April 2025 habe die Liegenschaftsverwaltung die Berufungs-klägerin für ausstehende Mietzinszahlungen in der Höhe von Fr. 113'778.50 ab-gemahnt und ihr eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände ange-setzt, mit der Androhung, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Nachdem der abgemahnte Ausstand innert Frist nicht beglichen worden sei, habe die Liegenschaftsverwaltung die Beru-fungsklägerin mit Schreiben vom 11. Juni 2025 für ausstehende Mietzinszahlun-gen in der Höhe von nunmehr Fr. 125'778.50 abgemahnt und ihr eine dreissigtä-gige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt, erneut mit der Androhung, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Nachdem die Berufungsklägerin innert Frist die ausstehenden Mietzins nicht beglichen gehabt habe, habe der Berufungsbeklagte das Mietverhältnis am 23. Juli 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. August 2025 form- und fristgerecht gemäss Art. 257d und 266I OR gültig gekündigt. Die Beru-fungsklägerin befinde sich somit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Auswei-sungsantrag des Berufungsbeklagten wurde folglich stattgegeben (act. 5 S. 4 f.).

2.1 Die Berufungsklägerin moniert in der Berufungsschrift, es entspreche nicht den Tatsachen, dass zwischen den Parteien keine Vergleichsgespräche im Gange seien. Der aktuelle Stand der Gespräche sowie die Möglichkeit auf Eini-gung und Rückzug der Kündigung seien ihr von der Liegenschaftsverwaltung des

Berufungsbeklagten, der D. \_\_\_\_\_ AG, mit E-Mail vom 14. Oktober 2025 bestätigt worden. Zwischenzeitlich seien Zahlungen von total Fr. 123'117.50 an die Gegenpartei geleistet worden, um die Situation schrittweise zu bereinigen. Bis zum Urteil der Vorinstanz vom 6. November 2025 habe sie keine Kenntnis davon gehabt, dass der Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten unverständlicherweise Gespräche zwischen den Parteien verneint habe. Dies habe die mit Gesuch vom 13. Oktober 2025 beantragte und von der Vorinstanz in Erwägung gezogene vorläufige Sistierung des Verfahrens zu Unrecht verunmöglicht und den Einigungsverlauf erschwert (act. 2 und act. 4/3).

2.2 Damit stellt sich die Berufungsklägerin auf den Standpunkt, ihr Sistierungsgesuch hätte gutgeheissen werden müssen. Des Weiteren macht sie sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Zur Sache äusserte sich die Berufungsklägerin (auch) im Rechtsmittelverfahren nicht und setzte sich folglich mit den Gründen der Vorinstanz für die Ausweisung (Weiterbenutzung des Mietobjektes trotz gültiger Kündigung) nicht auseinander.

3.1 Das Gericht hat für eine zügige Durchführung des Verfahrens zu sorgen (vgl. Art. 124 Abs. 1 ZPO). Abweichend von diesem Grundsatz kann es ein Verfahren gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO dann sistieren, wenn die Zweckmässigkeit das verlangt. Zweckmässig kann eine Sistierung des Verfahrens bei aussergerichtlichen Vergleichsverhandlungen sein, sofern beide Parteien eine Sistierung beantragen oder ihr zumindest zustimmen (vgl. BSK ZPO-GSCHWEND, 4. A., Art. 126 N 9 m.w.H.).

3.2 Der von der Berufungsklägerin vor Vorinstanz geltend gemachte Sistierungsgrund der aussergerichtlichen Vergleichsgespräche wurde vom Berufungsbeklagten nicht bestätigt (act. 6/9-11). Die von der Berufungsklägerin im Rechtsmittelverfahren eingereichte E-Mail der D. \_\_\_\_\_ AG an E. \_\_\_\_\_ (Präsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Berufungsklägerin, vgl. act. 8) vom 14. Oktober 2025 stützt die Behauptung der Berufungsklägerin nicht, wonach die Parteien bereits im Zeitpunkt der beantragten Sistierung am 13. Oktober 2025 in Vergleichsverhandlungen gestanden hätten. Darin wird vielmehr ausgeführt, dass der Berufungsbeklagte keinen der bisherigen Schritte zurückziehen werde und u.a.

erst im Falle der vollständigen Begleichung des Rückstandes Gesprächsbereitschaft (und die Möglichkeit eines Rückzugs der Kündigung) bestehe (act. 4/3). Dass die ausstehenden Mietzinsen in der Folge vollständig beglichen und damit die Bedingung des Berufungsbeklagten für aussergerichtliche Gespräche erfüllt worden seien, macht die Berufungsklägerin nicht geltend. Vor dem Hintergrund des Gesagten hat die Vorinstanz die Zweckmässigkeit der Sistierung zu Recht verneint. Die (implizite) Abweisung des Sistierungsgesuchs mit Urteil vom 6. November 2025 ist daher nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4.1 Wie einleitend erwähnt (Erw. I.1), setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 18. September 2025 eine Frist von 10 Tagen an, um zum Ausweisungsgesuch Stellung zu nehmen, mit dem Hinweis, dass bei Säumnis das Gericht aufgrund der Akten entscheiden werde (act. 6/4). Die Verfügung wurde von der Berufungsklägerin am 2. Oktober 2025 in Empfang genommen (act. 6/7). Die zehntägige Frist endete somit am Montag, 13. Oktober 2025 (Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO). Bezugnehmend auf diese Verfügung ersuchte die Berufungsklägerin am letzten Tag der Frist um Sistierung des Verfahrens (act. 2), ohne zum Ausweisungsgesuch Stellung zu nehmen.

4.2.1 Eine Fristansetzung ist verbindlich, bis zu einem wiedererwägungsweise verfügten Widerruf, einer Abnahme oder der Bewilligung einer Erstreckung. Hat eine Partei während einer ihr angesetzten Frist zur Vornahme einer Prozesshandlung ein Gesuch um Sistierung des Verfahrens gestellt, läuft die Frist weiter, bis das Gericht eine formelle Sistierung bestätigt hat. Bleibt die gesuchstellende Partei diesbezüglich ohne Nachricht des Gerichts, hat sie analog zum Fristerstreckungsgesuch (vgl. Barbara Merz, DIKE-Komm-ZPO, 3. A., Art. 144 N 19 m.w.H.) nach Treu und Glauben beim Gericht nachzufragen und darf nicht untätig bleiben in der Hoffnung darauf, dass ihrem Antrag stattgegeben wurde.

4.2.2 Die Berufungsklägerin hat ihr Sistierungsgesuch am 13. Oktober 2025 und damit am letzten Tag der ihr angesetzten Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren gestellt, ohne sich zu diesem zu äussern. Die Einreichung des Sistierungsgesuchs befreite sie, wie vorstehend gesagt, nicht von der Pflicht,

die ihr angesetzte Frist einzuhalten. Sie durfte sich auch nicht darauf verlassen, ihr Sistierungsgesuch werde bewilligt und damit falle die Frist zur Stellungnahme dahin und werde gegebenenfalls nach Ablauf der Sistierung wieder neu angesetzt. Die Berufungsklägerin reagierte erst nach Zustellung des angefochtenen Entscheids vom 6. November 2025 mit Erhebung der vorliegenden Berufung, allerdings erneut ohne sich zur Sache zu äussern. Nachdem sie die ihr angesetzte Frist zur Stellungnahme ungenutzt verstreichen lassen hatte, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz androhungsgemäss aufgrund der Akten entschied. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Die Berufung ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Berufung der Berufungsklägerin kein Erfolg beschieden und diese vollumfänglich abzuweisen ist. Es bleibt somit beim vorinstanzlichen Entscheid.

### III.

1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert von Fr. 36'000.– auszugehen (sechs Monatsmieten à Fr. 6'000.–, vgl. act. 5 S. 5; OGer ZH PF140002 vom 21. Februar 2014, E. 6). Die Entscheidunggebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 600.– festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 ZPO).

2. Für das Berufungsverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 6. November 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von Kopien von act. 2 und act. 4, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes 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 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. 36'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am: