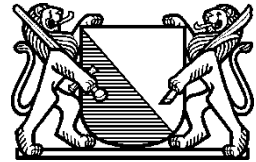


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260044-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin Dr. S. Scheiwiller

Urteil vom 4. Juni 2026

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, LL.M. Y._____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 15. April 2026 (ER250203)**

Erwägungen:

1.

1.1 Die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Gesuchsgegnerin) betreibt im Erdgeschoss an der C._____ -strasse. ..., ... Zürich, ein Take-

Away-Restaurant (vgl. act. 6). Mit Eingabe vom 13. November 2025 gelangte der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (nachfolgend Gesuchsteller) an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und zusätzlich gegen D._____, Einzelzeichnungsberechtigter der Gesuchsgegnerin, als Gesuchsgegner (vgl. act. 7/2). Mit Verfügung vom 28. November 2025 wurde in Bezug auf den Gesuchsgegner mangels Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten und das Verfahren unter derselben Geschäftsnummer gegen die Gesuchsgegnerin fortgeführt. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 7/7). Diese traf mit Eingaben vom 3. Dezember 2025 bzw. 8. Januar 2026 bei der Vorinstanz ein (vgl. act. 7/9 und act. 7/21). Daraufhin erfolgte ein zweiter Schriftenwechsel (vgl. act. 7/31; act. 7/38).

1.2 In der Folge hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 15. April 2026 gut (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/39, Disp.-Ziff. 1). Zugleich wurde das Stadtammannamt Zürich ... angewiesen, den Ausweisungsbeehl auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken (act. 6 Disp.-Ziff. 2). So dann wurde die Entscheidgebühr von Fr. 2'500.-- dem Gesuchsteller zu $\frac{1}{4}$ und der Gesuchsgegnerin zu $\frac{3}{4}$ auferlegt. Die Gesuchsgegnerin wurde zudem zur Leistung einer Parteientschädigung an den Gesuchsteller verpflichtet (act. 6 Disp.-Ziff. 3 und 4).

1.3 Gegen dieses Urteil erhebt die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 27. April 2026 fristgerecht Berufung (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 7/40b).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 7/1-42). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1 Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

2.2 Geht es in einem Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) nicht nur um die Frage der Ausweisung als solche, sondern ist – wie hier zumindest sinngemäss – vorfrageweise auch die Gültigkeit der Kündigung bzw. der (Fort-)Bestand eines Mietverhältnisses umstritten, so ist nach der Praxis der Kammer die drohende dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR bei der Berechnung des Streitwerts zu berücksichtigen, ohne Hinzurechnung der voraussichtlichen Verfahrensdauer (vgl. statt vieler OGer ZH LF250069 vom 4. August 2025 mit Verweis auf BGE 144 III 346 E. 1.2.2; vgl. auch BGE 137 III 389 E. 1.1). Mit Blick auf den monatlichen Bruttomietzins von Fr. 7'000.-- (vgl. act. 7/5/2) ist die Streitwertschwelle von Fr. 10'000.-- offenkundig erreicht. Gegen das angefochtene Urteil ist die Berufung zulässig.

2.3 Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Diese Bestimmung erfasst auch Fälle, in denen erst der Entscheid der ersten Instanz Anlass zum Vorbringen von neuen Tatsachen gibt (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG; REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4.A. 2025, Art. 317 N 30). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen (vgl. REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., a.a.O., Art. 317 N 34).

3. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebil-

dete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht. Ein Vorbringen ist nicht schon dann als haltlos anzusehen, wenn die Wahrheit der Ausführungen fraglich erscheint. Verlangt wird, dass das Vorbringen sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Es muss zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken. Die Unwahrheit muss praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von der Haltlosigkeit der Bestreitungen auszugehen (vgl. OGer ZH LF240077 vom 6. August 2024 E. III.2.2; OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2).

4.

4.1 Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es sei unbestritten, dass die Parteien am 1. Mai 2023 einen Untermietvertrag über die Räumlichkeiten in der streitgegenständlichen Liegenschaft geschlossen hätten (fortan: Untermietvertrag 2023), und dass die Gesuchsgegnerin den monatlichen Untermietzins von Fr. 7'000.-- für die Geschäftsliegenschaft bis Ende Juni 2025 bezahlt habe. Unbestritten sei auch, dass der Gesuchsteller über dasselbe Mietobjekt am 1. April 2024 mit D._____ einen weiteren Untermietvertrag (fortan Gewerbemietvertrag 2024) abgeschlossen habe und dass im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung und Kündigungen gegenüber der Gesuchsgegnerin ein Zahlungsausstand von total Fr. 14'000.-- bestanden habe (Monate Juli und August 2025 à je Fr. 7'000.--; act. 6 E. 4.1). Die von der Gesuchsgegnerin behauptete Ablösung des vorstehend genannten Untermietvertrages 2023 durch den zwischen dem Gesuchsteller und D._____ persönlich geschlossenen Gewerbemietvertrag 2024 sei haltlos, zumal belegt sei, dass die Gesuchsgegnerin (und nicht D._____ persönlich) bis Ende Juni 2025 den vereinbarten Mietzins von Fr. 7'000.-- bezahlt habe, und nicht Fr. 14'000.-- wie im Gewerbemietvertrag 2024 vorgesehen. Zudem stelle sich der Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin im Parallelverfahren vor Mietgericht auf den gegenteiligen Standpunkt, nämlich dass zwischen D._____ und dem Gesuchsteller gar kein Mietverhältnis bestanden habe, was an rechtsmissbräuchliches Prozessieren grenze (vgl. act. 6 E. 4.4). Ebenfalls haltlos sei gemäss Vorinstanz die Behauptung eines faktischen Mietverhältnisses zwischen der Eigentümerschaft

und der Gesuchsgegnerin bzw. D._____, zumal die Gesuchsgegnerin diesbezüglich einzig die Unterbreitung eines Mietzinsangebotes zuhanden der Eigentümerin geltend mache, womit sich jedoch kein faktisches Mietverhältnis begründen lasse. Sodann habe die Gesuchsgegnerin die Miete jeweils dem Gesuchsteller und nicht der Eigentümerin geleistet, und zwar bis Ende Juni 2025 (vgl. act. 6 E. 4.5).

4.2 In ihrer Berufungseingabe bestreitet die Gesuchsgegnerin das Vorliegen der Untermietverträge und den Zahlungsausstand von jeweils Fr. 7'000.-- für die Monate Juli und August 2025. Vielmehr sei ihr Hauptstandpunkt, dass zunächst ein direktes Mietverhältnis zwischen ihr und der Eigentümerin (E._____) und danach (ab 1. November 2024) zwischen der Eigentümerin und D._____ begründet worden sei. Die vorliegenden als Untermietverträge bezeichneten Vereinbarungen, d.h. der Untermietvertrag 2023 und der Gewerbemietvertrag 2024, seien effektiv "direkte Mietverträge", wobei der Gesuchsteller als Vertreter der Eigentümerin fungiert habe. Auf die Bezeichnung komme es nicht an. Massgeblich sei, dass der Gesuchsteller im Namen und im Auftrag der Eigentümerin die Vereinbarungen abgeschlossen habe, sodass die Vertragswirkungen bei der Eigentümerin eingetreten seien. Das Ziel dieser Vorgehensweise sei gewesen, den wucherischen Inhalt zu vertuschen, die Vertragsposition der Mieterschaft zu schwächen und die Steuerbehörden um ein erhebliches Steuersubstrat zu betrügen. Es seien im Übrigen nicht Fr. 7'000.--, sondern Fr. 14'000.-- jeden Monat, nämlich Fr. 7'000.-- durch die eingereichten Banktransfers und die weiteren Fr. 7'000.-- in bar und zwar ohne Quittung an F._____, den Hauptmieter, geleistet worden, was durch eine schriftliche Bestätigung seitens G._____ und die Befragung weiterer Zeugen bestätigt werden könne. Infolgedessen wäre einzig die Eigentümerin bei allfälligem Zahlungsausstand zur Ausweisung berechtigt gewesen (act. 2 S. 7 ff.).

4.3 Die Ausführungen der Gesuchsgegnerin überzeugen nicht. So gibt es für ihren Standpunkt, wonach ein direktes Mietverhältnis mit der Eigentümerin begründet worden sei, keine Anhaltspunkte. Es fehlen auch jegliche Hinweise dafür, dass der Gesuchsteller als Vertreter der Eigentümerin gehandelt hätte bzw. die Eigentümerin in betrügerischer Weise habe finanziell von den Mietverträgen profitieren wollen. Unklar ist auch, inwiefern sich die Gesuchsgegnerin in einer

Zwangslage befunden haben soll. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, vermag die Gesuchsgegnerin mit einem Mietzinsangebot, welches sie der Eigentümerin offenbar unterbreitet habe, nicht das Zustandekommen eines Mietvertrages zu belegen. Die Eigentümerin selbst weist die diesbezügliche Behauptung vollumfänglich zurück (vgl. act. 7/32/2). Sodann leistete die Gesuchsgegnerin die Monatsmietzinse, wie die Vorinstanz zurecht festhält, stets an den Gesuchsteller, nicht an die Eigentümerin (vgl. act. 7/32/1). Schliesslich wäre die Gesuchsgegnerin gar nicht mehr berechtigt, sich in den im Streit stehenden Räumlichkeiten aufzuhalten, da gemäss eigenen Angaben der Gesuchsgegnerin D._____ ab November 2024 Untermieter gewesen wäre. Das Vorliegen eines Hauptmietvertrages zwischen der Gesuchsgegnerin und der Eigentümerin ist jedenfalls durch nichts belegt. Der Standpunkt der Gesuchsgegnerin erscheint somit haltlos.

4.4 Im Gegensatz dazu ist belegt, dass der Gesuchsteller vom Hauptmieter, F._____, bevollmächtigt war, über die streitgegenständlichen Geschäftsräume zu verfügen und damit auch unterzuvermieten (vgl. act. 7/5/3). Sodann ist nachgewiesen, dass die Parteien am 1. Mai 2023 einen Untermietvertrag mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 7'000.-- geschlossen hatten und dass die Gesuchsgegnerin bis Ende Juni 2025 vereinbarungsgemäss Fr. 7'000.-- pro Monat geleistet hatte (vgl. act. 7/5/2; act. 7/32/1). Es lag somit zweifelsohne ein gültiges Untermietverhältnis vor.

4.5 Hinsichtlich der von der Gesuchsgegnerin behaupteten Ablösung des Untermietvertrages 2023 durch den Gewerbemietvertrag 2024, der zwischen dem Gesuchsteller und D._____ persönlich abgeschlossen wurde und einen Untermietzins von monatlich Fr. 14'000.-- vorsieht (vgl. act. 7/15/1), vermögen die Ausführungen der Gesuchsgegnerin ebenfalls nicht zu überzeugen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, leistete die Gesuchsgegnerin auch nach Unterzeichnung des Gewerbemietvertrages 2024 durch D._____ persönlich weiterhin einen Untermietzins von monatlich Fr. 7'000.-- (vgl. act. 7/32/1). Für die Behauptung der Gesuchsgegnerin, wonach zusätzlich Fr. 7'000.-- in bar und ohne Quittung bezahlt worden seien, liegt einzig eine schriftliche Bestätigung vom 20. April 2026 seitens G._____ vor. Die Gesuchsgegnerin unterlässt es indes darzutun, weshalb sie

diese Bestätigung nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren hätte einreichen können bzw. inwiefern das angefochtene Urteil Anlass dazu gegeben haben soll. Insofern ist das Novum nicht zu berücksichtigen (vgl. E. 2.3). Abgesehen davon, bleibt unklar, wer G._____ überhaupt ist und in welcher Beziehung er zu den Parteien steht. Es ist auch offen, weshalb er bei den angeblichen Barzahlungen überhaupt anwesend war. Schliesslich würde sich die Gesuchsgegnerin bei Geltung des Gewerbemietvertrages 2024, wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, erst recht ohne Rechtsgrund in den Räumlichkeiten aufhalten. Die Auffassung der Gesuchsgegnerin, wonach der Untermietvertrag 2023 durch den Gewerbemietvertrag 2024 abgelöst worden sei, erscheint unter diesen Umständen haltlos.

4.6 Was den von der Gesuchsgegnerin erhobenen Vorwurf eines überhöhten Mietzinses betrifft, ist anzumerken, dass ein Untermieter – wie ein Hauptmieter – den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen geniesst. Entsprechend hätte die Gesuchsgegnerin ein Herabsetzungsbegehren im Sinne von Art. 270a OR stellen können (vgl. SVIT Kommentar-ROHRER, 5.A. 2025, Art. 262 N 51). Dies hat sie offenbar jedoch nicht getan. Dagegen hat sie mit Eingabe vom 23. April 2026 und damit erst nach Ergehen des vorinstanzlichen Entscheids eine Strafanzeige gegen die Eigentümerin der Liegenschaft u.a. wegen Betrug und Wucher eingereicht (vgl. act. 4/3). Die Strafanzeige bleibt für das vorliegende Ausweisungsverfahren jedoch ohne Relevanz. Allfällige strafrechtliche Konsequenzen werden durch die Staatsanwaltschaft zu prüfen sein.

4.7 Schliesslich stellte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend fest, dass das Untermietverhältnis einem gewöhnlichen Mietvertrag entspreche, und legte die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zur ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) und zu den Formvorschriften bei Kündigungen von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266l OR) zutreffend dar (vgl. act. 6 E. 5.1 f.). Sie erwog sodann, dass die Zahlungsaufforderung vom 4. August 2025 (vgl. act. 7/5/4) und die ausserordentliche Kündigung vom 11. bzw. 22. September 2025 (vgl. act. 7/5/7 und act. 7/5/10) form- und fristgerecht erfolgten, womit das (Unter-)Mietverhältnis gültig per 31. Oktober 2025 aufgelöst worden sei und die Gesuchsgegnerin sich seither ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte

(vgl. act. 6 E. 5.3). Diese rechtlichen Erwägungen bleiben im Berufungsverfahren unbeanstandet.

4.8 Im Ergebnis dringt die Gesuchsgegnerin mit ihren Argumenten in der Berufung nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht von einem liquiden Sachverhalt und einer klaren Rechtslage ausgegangen. Das Mietverhältnis ist damit beendet, und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Berufung ist abzuweisen.

5.

5.1 Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Unter Berücksichtigung der summarischen Natur des Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG zu reduzieren. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 252'000.-- (= 36 Monate x Fr. 7'000.--; BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3) und einer ordentlichen Gebühr von Fr. 14'830.-- ist die Entscheidgebühr für das vorliegende Berufungsverfahren auf Fr. 2'500.-- festzusetzen und ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2 Parteientschädigungen werden keine zugesprochen: der Gesuchsgegnerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, und dem Gesuchsteller nicht, weil ihm 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 15. April 2026 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller 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 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 liegt über Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. S. Scheiwiller

versandt am:
8. Juni 2026