

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 30. April 2025

in Sachen

A. _____ SA,

Klägerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics Y. _____,

betreffend **Kündigungsschutz**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 20. November 2024 (MJ240008)

Erwägungen:

1.1 Mit einem auf drei Jahre befristeten Mietvertrag vom 10. bzw. 18. Juli 2018 mietete die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte) von der C. _____ SA Geschäftsräume in der Liegenschaft D. _____-strasse 1 in ... E. _____ mit Mietbeginn am 1. August 2018. In der Folge mietete die Beklagte noch einen Abstellplatz dazu und das Mietverhältnis wurde als unbefristetes Mietverhältnis weitergeführt (act. 5/2 Rz. 13 u. act. 5/4/1–3; act. 5/14 Rz. 5; Prot. Vi. S. 16 f.). Im November 2021 erwarb die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) die Liegenschaft (act. 5/2 Rz. 15; act. 5/12 Rz. 5). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 1. April 2022 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis per 30. November 2022, wobei sie als Begründung "Abriss der Liegenschaft" angab (act. 5/4/4).

1.2 Mit Eingabe vom 4. Mai 2022 focht die Beklagte die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Meilen als ungültig an und verlangte eventualiter die maximale Erstreckung des Mietverhältnisses. Mit Beschluss vom 2. September 2022 erteilte die Schlichtungsbehörde der Klägerin die Klagebewilligung, nachdem diese den von der Schlichtungsbehörde unterbreiteten Urteilsvorschlag abgelehnt hatte (act. 5/1). Mit Eingabe vom 21. September 2022 (Poststempel vom 22. September 2022) erhob die Klägerin daraufhin Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Meilen (fortan Vorinstanz) (act. 5/2). Nach Durchführung der Hauptverhandlung am 2. Februar 2023 (Prot. Vi. S. 5 ff.) wies die Vorinstanz die Klage mit Urteil vom 14. August 2023 ab und stellte fest, dass die fragliche Kündigung ungültig sei (act. 5/19). Gegen diesen Entscheid gelangte die Klägerin an die Kammer, welche nach durchgeführtem Verfahren mit Urteil vom 12. März 2024 die Berufung guthiess, den vorinstanzlichen Entscheid aufhob und die Gültigkeit der Kündigung per 31. März 2023 feststellte. Die Sache wurde zum Entscheid über das Erstreckungsbegehren an die Vorinstanz zurückgewiesen (OGer ZH NG230014; vgl. act. 5/27). Auf eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde der Beklagten trat das Bundesgericht mit Entscheid vom 13. Juni 2024 nicht ein (BGer 4A_314/2024; vgl. act. 5/28). Mit Urteil vom 20. November 2024 erstreckte die Vorinstanz das Mietverhältnis erstmalig bis am 30. September 2025 (act. 3 [= act. 5/33]).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 12. Januar 2025 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung und beantragte im Wesentlichen die Abweisung des Erstreckungsbegehrens (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 5/34/1). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–34). Mit Verfügung vom 22. Januar 2025 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die mutmasslichen Gerichtskosten angesetzt und es wurde die Prozessleitung delegiert (act. 7). Der Vorschuss wurde innert erstreckter Frist geleistet (act. 7–11). Mit Verfügung vom 18. Februar 2024 wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 12). Eine Berufungsantwort ging innert Frist nicht ein.

1.4 Mit Eingabe vom 23. April 2025 teilte die Beklagte mit, dass die Parteien sich aussergerichtlich geeinigt hätten und das Berufungsverfahren als durch Vergleich erledigt abzuschreiben sei (act. 14). Die beigelegte Vereinbarung der Parteien vom 20. März 2025 lautet wie folgt (act. 15):

I. Feststellungen

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin vermietete der Beklagten mit Mietvertrag vom 10. und 18. Juli 2018 (nachfolgend als "Mietvertrag" bezeichnet) verschiedene Flächen in der Liegenschaft D. _____-strasse 1, ... E. _____, namentlich "Produktionsflächen" von 389 m² im Erdgeschoss und von 160 m² im 1. Obergeschoss, sowie eine Lagerfläche von 284 m² im Zwischengeschoss. In der Folge mietete die Beklagte noch einen Abstellplatz dazu (nachfolgend alle Objekte zusammen als "Mietobjekt" bezeichnet). Die Klägerin ist durch den Erwerb des Mietobjekts als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten.

Die Klägerin hat den Mietvertrag samt Abstellplatz mit amtlichem Formular vom 1. April 2022 auf den 30. November 2022 gekündigt. Die Beklagte hat die Kündigung fristgerecht angefochten und ein Erstreckungsbegehren gestellt. Die Kündigung wurde vom Obergericht Zürich mit Urteil vom 12. März 2024 für gültig erklärt (Geschäfts-Nr. NG230014-O). Gegen das Urteil des Mietgerichts Meilen betreffend Erstreckung vom 20. November 2024 hat die Klägerin die (erneute) Berufung ergriffen, das entsprechende Verfahren ist unter der Geschäfts-Nr.: NG250003-O am Obergericht Zürich hängig.

Zur Erledigung des noch hängigen Verfahrens schliessen die Parteien die nachfolgende

II. Vereinbarung

1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung vom 1. April 2022 betreffend das Mietobjekt gültig und wirksam ist.
2. Das Mietverhältnis wird einmalig und definitiv bis zum 30. September 2025 erstreckt. Die Beklagte verpflichtet sich, das Mietobjekt spätestens auf diesen Zeitpunkt endgültig zu verlassen und der Klägerin vollständig geräumt und besenrein gereinigt zurückzugeben. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Beklagte ist berechtigt, das Mietobjekt vor dem in Ziffer 2 vorstehend genannten Zeitpunkt auf jedes Monatsende zurückzugeben, sofern sie dies der Klägerin (bzw. der Liegenschaftsverwaltung) mindestens 30 Tage im Voraus mit eingeschrieben zugestelltem Brief anzeigt. Macht die Beklagte von diesem vorzeitigen Auszugsrecht Gebrauch, besteht die Mietzinszahlungspflicht nur bis zum Zeitpunkt des Auszuges.
4. Die Parteien vereinbaren verbindlich als Vorvertrag im Sinne von Art. 22 Abs. 1 OR, zwei Mietverträge über je einen der beiden gemeinsam besichtigten ehemaligen "Kalträume" im Untergeschoss der Liegenschaft D. _____-strasse 2 in ... E. _____ – circa 413m² im 1. UG und ca. 509m² im 2. UG – (nachfolgend zusammen das "zu vermietende Mietobjekt" bezeichnet) abzuschliessen. Dabei gelten insbesondere folgende Bestimmungen:
 - Der Nettomietzins beträgt CHF 50.00 pro m² und Jahr;
 - Die zur Liegenschaft gehörende Laderampe und der Vorplatz sind nicht Teil des zu vermietenden Mietobjekts, dürfen aber im üblichen Rahmen für Anlieferungen mitbenutzt werden. Der Beklagten wird zudem einer der vorhandenen Briefkästen zugewiesen;
 - Das zu vermietende Mietobjekt darf ausschliesslich zu Lagerzwecken im üblichen Umfang verwendet werden. Andere Nutzungen, insbesondere als Gewerbe, sind – unabhängig davon, ob sie einer Bewilligung bedürfen oder bewilligungsfähig sind – untersagt. Das zu vermietende Mietobjekt ist nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet;
 - Die Klägerin stellt der Beklagten die zwei vorhandenen Entfeuchtungsgeräte zur Nutzung zur Verfügung, der Stromverbrauch geht gemäss abzuschliessendem Mietvertrag zu Lasten der Beklagten;
 - Mietbeginn ist spätestens der 1. Oktober 2025. Der Beklagte ist berechtigt, das Mietobjekt bereits nach Unterzeichnung des Mietvertrags zu übernehmen, wodurch der nachfolgende Monatserste als Mietbeginn gilt. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt aber in jedem Fall am 1. Oktober 2025. Als Ausnahme gilt, dass für vor dem 1. Oktober 2025 unter-

vermietete Flächen der auf diese Fläche entfallende Mietzins anteilmässig geschuldet ist;

- Die Mietdauer beträgt 10 Jahre und ist befristet im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR. Sie kann in gegenseitigem Einvernehmen verlängert werden;
 - Die Beklagte nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die Klägerin den noch vorhandenen Verbindungstunnel in das Nachbarsgebäude zurückbaut. Mit dem Rückbau des Verbindungstunnels wird die Öffnung auf der Höhe der Aussenwand geschlossen. Die dafür notwendigen Arbeiten sind zu ermöglichen (falls der Bereich geräumt werden muss etc.), der Bereich um den Verbindungstunnel muss bis zur Erledigung der Arbeiten frei von festen Einrichtungen sein. Allfällige Beeinträchtigungen durch die vorzunehmenden Arbeiten gelten als durch diese Vergleichslösung abgegolten;
 - Die Untervermietung ist der Beklagten erlaubt, solange kein Zwischengewinn erzielt wird, welcher 10% des Nettomietzinses übersteigt und nicht mehr als fünf Untermieter gleichzeitig vorhanden sind. Vermietungen an und Wechsel der Untermieter sind der Beklagten vorab schriftlich unter Bekanntgabe der Bedingungen bekanntzugeben;
 - Die Beklagte ist berechtigt, einen der Mietverträge auf die F. _____ GmbH als Mieterin ausstellen zu lassen.
 - Die Beklagte ist ausserdem berechtigt, nur einen der beiden Mietverträge abzuschliessen, also nur einen der beiden Räume zu mieten und auf den Abschluss des zweiten Mietvertrags zu verzichten.
5. Die Parteien beantragen dem Obergericht Zürich gemeinsam, das unter der Geschäfts-Nr.: NG250003-O anhängige Verfahren betreffend Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichtes Meilen vom 20. November 2024 (MJ240008) als durch Vergleich erledigt am Protokoll abzuschreiben. Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf eine Parteientschädigung.
6. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes."

2. Aufgrund dieser Vereinbarung der Parteien ist das vorliegende Berufungsverfahren als erledigt abzuschreiben (Art. 241 Abs. 2 und 3 ZPO).

3.1 Gemäss Regelung in der Vereinbarung übernehmen die Parteien die Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf eine Parteientschädigung

(vorstehend Ziff. 5 der Vereinbarung). Die Regelung kann antragsgemäss ohne Weiteres übernommen werden.

3.2 Die Entscheidunggebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 4'600.– festzusetzen. Die Parteien sind darauf hinzuweisen, dass im Zeitpunkt der Einreichung der Vereinbarung die Entscheidungredaktion bereits sehr weit fortgeschritten war, was bei der Höhe der Entscheidunggebühr zu berücksichtigen ist.

3.3 Aus dem revidierten Art. 111 Abs. 1 ZPO (in Kraft seit dem 1. Januar 2025) ergibt sich, dass ein geleisteter Vorschuss im Rahmen der Liquidation der Prozesskosten soweit (und nur) herangezogen werden kann, wie die Vorschuss leistende Partei kostenpflichtig wird. Es fragt sich, ob diese Bestimmung auf das vorliegende Rechtsmittelverfahren bereits Anwendung findet oder ob noch die Bestimmung von aArt. 111 Abs. 1 ZPO gilt, demgemäss die Gerichtskosten mit den Vorschüssen der Parteien verrechnet werden, unabhängig davon, wer den Vorschuss geleistet hat und wer kostenpflichtig wird. Der revidierte Art. 111 Abs. 1 ZPO wird im Katalog der mit Inkrafttreten der Änderungen sofort geltenden Bestimmungen nicht erwähnt (Art. 407f ZPO). Für die Bestimmungen, die in Art. 407f ZPO nicht erwähnt werden, geltend jedoch die allgemeinen Übergangsbestimmungen von Art. 404–407 ZPO (BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 407f N 5 und 17). Gemäss Art. 405 Abs. 1 ZPO gilt für Rechtsmittel das Recht, das bei der Eröffnung des (vorinstanzlichen) Entscheids in Kraft ist. Der angefochtene Entscheid erging am 20. November 2024, weshalb der revidierte Art. 111 Abs. 1 ZPO vorliegend keine Anwendung findet. Die Liquidation der Prozesskosten hat nach altem Recht zu erfolgen.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird abgeschlossen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 4'600.– festgesetzt.
3. Die Entscheidunggebühr für das vorliegende Verfahren wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt und aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vor-

schuss von Fr. 6'000.– bezogen. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin Fr. 2'300.– zu ersetzen. Im Umfang von Fr. 1'400.– wird der Vorschuss der Berufungsklägerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruches.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Meilen, je gegen Empfangsschein.
6. 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. 95'760.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Die **Anfechtung einer Parteierklärung** (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit **Revision** beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: