

BGer 4A_625/2024 vom 5. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_625_2024

FR: TF 4A_625/2024 du 5 septembre 2025

IT: TF 4A_625/2024 del 5 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

E. 1.2

Zur Beschwerde in Zivilsachen ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a) und durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. b). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die Gutheissung des Rechtsmittels der beschwerdeführenden Partei verschaffen würde, indem ihr ein wirtschaftlicher, ideeller, materieller oder sonstiger Nachteil erspart bleibt, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde (BGE 143 III 578 E. 3.2.2.2; 138 III 537 E. 1.2.2; Urteil 5A_542/2019 vom 30. Juli 2019 E. 3.1). Die Beschwerdebefugnis setzt ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der Beschwerde voraus, das auch im Zeitpunkt des bundesgerichtlichen Urteils noch vorhanden sein muss (vgl. BGE 131 I 153 E. 1.2).

Die Beschwerdegegnerin 5 wurde am 11. September 2024 und die Beschwerdegegnerin 6 am 29. August 2024 aus dem Handelsregister gelöscht. In ihrer Vernehmlassung machen die Beschwerdegegnerinnen 5 und 6 geltend, dass sie im Mietobjekt ausschliesslich Domiziladressen hatten und über keinerlei Aktiven verfügen. Dies ergibt sich auch aus dem Handelsregisterauszug und wurde seitens der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Angesichts dieser Umstände ist nicht ersichtlich und wird seitens der Beschwerdeführerin auch nicht hinreichend dargelegt, welches aktuelle und praktische Interesse sie an der Ausweisung der Beschwerdegegnerinnen 5 und 6 hat. Mangels Rechtsschutzinteresses ist auf die Beschwerde, soweit sie die Beschwerdegegnerinnen 5 und 6 betrifft, nicht einzutreten.

E. 1.3.1

Die Beschwerdegegnerin 4 macht geltend, sie stehe nur an der Seitenlinie des vorliegenden Verfahrens. Zur Begründung macht sie geltend, mit der angefochtenen Kündigung des Hauptmietvertrags sei der Untermietvertrag ex lege erloschen. Zwischenzeitlich habe sie das Mietobjekt aufgrund der Ausweisklage verlassen und sei in das Nebengebäude eingezogen. Mit Schreiben vom 4. September 2024 habe sie der Beschwerdeführerin schriftlich angeboten, die Mietsache zu übergeben, und diese aufgefordert, einen Termin zu nennen. Dieser Termin müsse mit dem Betreibungsamt koordiniert werden, da die Beschwerdegegnerin 1 am 31. Mai 2024 rechtswidrig ein Retentionsverzeichnis habe

aufnehmen lassen. In der Folge habe die Beschwerdeführerin nie einen Übergabetermin mitgeteilt. Zusammenfassend habe sie sich nie dem Auszug widersetzt und sei hierzu von der Beschwerdeführerin vor Erhebung der gegenständlichen Klage auch nie angehalten worden. Sie sei mittlerweile ausgezogen und habe die Übergabe angeboten. Vor diesem Hintergrund sei die Klage abzuweisen.

E. 1.3.2

Mit ihren Ausführungen macht die Beschwerdegegnerin 4 im Ergebnis zum einen geltend, die Beschwerdeführerin habe am eingeleiteten Ausweisungsverfahren gegen sie kein Rechtsschutzinteresse (mehr). Zum anderen macht sie geltend, dass sie im vorliegenden Verfahren nicht passivlegitimiert sei. Ihr kann nicht gefolgt werden: Nach Beendigung des Hauptmietvertrags kann der Vermieter sowohl die Ausweisung des Hauptmieters als auch gestützt auf seinen Vindikationsanspruch (Art. 641 Abs. 2 ZGB) die Ausweisung des Untermieters verlangen (MARTIN TANNER, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257d OR und Art. 257f OR , ZZZ 2010, S. 320; EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, Rz. 290 f.) Daher kann die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaft auch die Ausweisung der Beschwerdegegnerin 4 als Untermieterin verlangen. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 4 zu ihrem angeblichen Auszug aus dem Mietobjekt erweisen sich sodann als irrelevant, da sie zugleich geltend macht, dass Mobiliar von ihr sich weiterhin im Mietobjekt befinde und von der Beschwerdegegnerin 1 rechtswidrig in einem Retentionsverzeichnis aufgenommen worden sei, was sich im Übrigen auch aus dem von ihr eingereichten Retenzionsverzeichnis vom 18. Dezember 2024 ergibt. Es ist daher nicht zu erkennen, inwiefern die Beschwerdeführerin kein Rechtsschutzinteresse am Ausweisungsverfahren gegen sie haben soll. Soweit sie sodann behauptet, sie habe der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 4. September 2024 die Rückgabe des Mietobjekts angeboten, legt sie hierfür zum einen keinen Beweis vor und ergänzt zum anderen damit den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise.

E. 1.4

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache, sie richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Fachgericht in handelsrechtlichen Streitigkeiten entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten, soweit sie sich gegen die Beschwerdegegnerinnen 1, 2, 3, 4 und 7 richtet.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von den Argumenten der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor

Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifiziere Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 124 III 86 E. 2; 115 E. 1). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 106 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). " Offensichtlich unrichtig " bedeutet dabei " willkürlich " (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Art. 257 ZPO verletzt, indem sie nicht von einer klaren Rechtslage ausgegangen sei.

E. 3.1

Die Vorinstanz hielt fest, die Rechtslage sei nicht klar im Sinne von Art. 257 ZPO , weshalb der Anspruch der Beschwerdeführerin nicht in genügendem Masse ausgewiesen und daher auf das Ausweisungsgesuch nicht einzutreten sei. Zwar sei unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Mietzinsen für die Monate September bis Dezember 2022 nicht fristgerecht bezahlt habe und dadurch in Verzug geraten sei. Es sei daher grundsätzlich von

einer rechtswirksamen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdeführerin per 30. November 2023 (allenfalls 31. Dezember 2023) auszugehen. Ebenfalls unbestritten sei jedoch, dass die Beschwerdegegnerin 1 und die Beschwerdeführerin am 4. April 2024 eine Vereinbarung getroffen hätten, um das Ausweisungsverfahren einvernehmlich zu beenden und das Mietverhältnis fortzusetzen. Dabei sei die Beschwerdegegnerin 1 ihren Verpflichtungen zur Zahlung der ausstehenden Mietzinsen gemäss Ziffer 1 und 2 der Vereinbarung nachgekommen. Uneinigkeit bestehe hingegen darüber, ob die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin 1 einen gemäss Ziffer 4 der Vereinbarung entsprechenden Mietvertrag angeboten habe. Da die Beschwerdegegnerin 1 ihre Verpflichtungen aus Ziffer 1 und Ziffer 2 der Vereinbarung rechtzeitig und vollständig erfüllt habe, könne nicht ausgeschlossen werden, dass sie nach Ziffer 3 und 4 der Vereinbarung einen Anspruch auf Rückzug der Kündigung durch die Beschwerdeführerin bzw. auf Abschluss eines neuen Mietvertrages habe.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, der Mietvertrag sei unbestritten durch die ausserordentliche Kündigung auf den 30. November 2023 beendet worden. Die Beschwerdegegnerinnen hätten keine Umstände vorgebracht, welche die Kündigung als nichtig oder unwirksam erscheinen liessen. Die Missbräuchlichkeit der Kündigung sei nicht zu prüfen gewesen, da diese nicht angefochten worden sei. Der Mietvertrag könne demnach dem sich aus Art. 641 Abs. 2 ZGB ergebenden Ausweisungsanspruch nicht entgegengehalten werden. Es sei sodann auch unbestritten, dass kein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Nach erfolgter Kündigung hätten die Parteien zwar ununterbrochen über den Neuabschluss des Mietverhältnisses verhandelt, was schliesslich zum Abschluss der Vereinbarung vom 4. April 2024 geführt habe. Diese Vereinbarung habe indessen nach übereinstimmendem Willen der Parteien keinen neuen Mietvertrag dargestellt, was sich im Übrigen auch aus der genannten Vereinbarung ergebe. Die Beschwerdegegnerinnen könnten dem Ausweisungsanspruch der Beschwerdeführerin somit auch keinen neuen Mietvertrag entgegenhalten. Die Beschwerdegegnerinnen würden sich daher nach wie vor ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden.

E. 3.3.1

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn der 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 klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit Hinweisen). Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2).

E. 3.3.2

Die Kündigung ist ein Gestaltungsrecht, das durch ein einseitiges Rechtsgeschäft ausgeübt wird (BGE 128 III 129 E. 2a; 113 II 259 E. 2a; je mit Hinweisen). Weil mit der Kündigung das Rechtsverhältnis einseitig umgestaltet wird, ist sie grundsätzlich bedingungsfeindlich und unwiderruflich (BGE 128 III 129 E. 2a mit Hinweisen). Nicht vollends geklärt ist hingegen, ob und inwiefern die Parteien mittels einer Vereinbarung die Kündigung nachträglich aufheben können. Das Bundesgericht hat in einem unpublizierten Entscheid festgehalten, dass die Kündigung zwar nicht mehr widerrufen werden kann, die Parteien aber einen neuen Vertrag abschliessen können (Urteil 4A_227/2010 vom 1. Juli 2010 E. 2.2). Dem schliesst sich ein Teil der Lehre an (SARA OESCHGER, Kündigung: Allgemeine Grundsätze, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 780). Nach einer anderen Auffassung in der Lehre ist diese Rechtsprechung hingegen so zu verstehen, dass wenn eine Partei die Kündigung mit Einwilligung der anderen Partei zurückzieht, dies mit dem Abschluss eines neuen, den Bedingungen des alten entsprechenden Vertrages gleichzusetzen sei (JÜRGEN P. MÜLLER, in: SVIT Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 19 zu den Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR). Nach wiederum anderer Lehrmeinung kann die Kündigung im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien aufgehoben werden (HANS PETER Walter, in: Heinrich Honsell [Hrsg.], Kurzkommentar Obligationenrecht, 1. Aufl. 2008, N. 1 zu Art. 266a-266f; MAJA BLUMER, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht) in: Roland von Büren et al. [Hrsg.], Schweizerisches Privatrecht, 2012, Rz. 786; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 1 zu Art. 266a OR ; HIGI / BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2020, N. 46 zu den Vorbemerkungen zu Art. 266-266o). Schliesslich kann nach einer weiteren Lehrmeinung die Kündigung zwar nicht zurückgezogen werden, die Parteien können aber beschliessen, die Wirkungen der Kündigung auszusetzen, wobei in der Folge eine weitere Kündigung erfolgen müsste (BOHNET / DIETSCHY, in: Bohnet/Carron/Montini (Hrsg.), Droit du bail à loyer et à ferme, 2. Aufl. 2017, N. 23 zu Art. 266a OR).

E. 3.4

Das ursprüngliche Mietverhältnis wurde von der Beschwerdeführerin spätestens per 31. Dezember 2023 rechtsgültig gekündigt. Zu prüfen, bleibt daher nur, ob allenfalls die Kündigung zurückgezogen oder ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. Dies ist zu verneinen:

Zwar schlossen die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin 1 am 4. April 2024 eine Vereinbarung mit dem Ziel, das Ausweisungsverfahren einvernehmlich zu erledigen und das Mietverhältnis weiterzuführen. Allein im Abschluss dieser Vereinbarung kann jedoch weder ein Widerruf der Kündigung noch der Abschluss eines neuen Mietvertrages erblickt werden. Davon scheinen auch die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen 1, 2 und 3 nicht auszugehen. Die Vorinstanz hält ihrerseits lediglich fest, es sei nicht auszuschliessen, dass die Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf die Vereinbarung einen Anspruch auf Rückzug der Kündigung bzw. auf Abschluss eines neuen Mietvertrages habe. In ähnlicher Weise gehen die Beschwerdegegnerinnen 1, 2 und 3 davon aus, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf diese Vereinbarung zur Ausstellung eines neuen Mietvertrages verpflichtet sei und dieser Verpflichtung bislang nicht nachgekommen sei.

In Ziff. 4 der Vereinbarung wird festgehalten:

" Sofern die Benutzerin ihren Pflichten gemäss den vorstehenden Ziffern 1 und 2 rechtzeitig und vollständig nachkommt, verpflichtet sich die Eigentümerin, die erfolgte Kündigung "zurückzuziehen" bzw. mit der Benutzerin einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, welcher die Parteien so stellt, wie wenn die Kündigung nie erfolgt wäre, und sich inhaltlich vom gekündigten Mietverhältnis einzig durch die zusätzliche Bestimmung unterscheidet, wonach er automatisch dahinfällt, falls die Benutzerin ihren Pflichten gemäss Ziffer 3 vorstehend nicht rechtzeitig und vollständig nachgekommen sein sollte."

Aus dieser Bestimmung ergibt sich klar, dass die Vereinbarung zwar die Beschwerdeführerin nach Begleichung der offenen Mietzinsausstände durch die Beschwerdegegnerin 1 und vorbehaltlich von Ziffer 3 zum Rückzug der Kündigung bzw. zum Abschluss eines neuen Mietvertrags verpflichtet. Sie stellt jedoch selbst keine Gestaltungserklärung der Beschwerdeführerin dar. Demnach wurde nicht bereits mit Abschluss der Vereinbarung die ausgesprochene Kündigung zurückgezogen. Ebenso wenig stellt die Vereinbarung vom 4. April 2024 einen neuen Mietvertrag dar. Vielmehr begründet die Vereinbarung lediglich eine Verpflichtung der Parteien und insbesondere der Beschwerdeführerin, unter bestimmten Bedingungen künftig die Kündigung zurückzuziehen bzw. einen neuen Mietvertrag abzuschliessen. Da die Beschwerdeführerin aber bislang weder die Kündigung widerrufen noch einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat, bleibt das Mietverhältnis gekündigt. Dabei ist unerheblich, ob die Beschwerdeführerin den Widerruf der Kündigung oder den Abschluss eines neuen Mietvertrages zu Recht oder zu Unrecht unterlassen hat. Solange die dafür erforderlichen Gestaltungserklärungen nicht erfolgen, bleibt das Mietverhältnis gekündigt und zwar unabhängig davon, ob die Vermieterin zum Abschluss eines neuen Mietverhältnisses verpflichtet wäre. Die blosser Verpflichtung zum künftigen Abschluss eines neuen Mietvertrags hebt eine bereits erfolgte Kündigung nicht auf und begründet für sich allein auch kein neues Mietverhältnis. Demnach fällt die Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch nicht dahin, wenn der Vermieter mit dem Mieter bloss vereinbart, dass die Kündigung aufgehoben wird, sofern der Mieter den Rückstand innert einer bestimmten Frist ratenweise begleicht (DANIEL REUDT, in: SVIT Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 65 zu Art. 257d OR). Vielmehr bedarf es dazu einer entsprechenden Vollzugshandlung in Form einer Gestaltungserklärung oder in Form des Abschlusses des neuen Mietverhältnisses.

Soweit die Beschwerdegegnerin 1 geltend macht, die Parteien seien beim Abschluss der Vereinbarung vom 4. April 2024 davon ausgegangen, dass der Ausweisungsanspruch der Beschwerdeführerin für die Dauer der Umsetzung der Vereinbarung ausgesetzt sein sollte, ergänzt sie den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise (vgl. E. 2.2 hiervor). Aus der angefochtenen Verfügung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine konkludente Verlängerung des Mietverhältnisses. Allein der Umstand, dass die Beschwerdeführerin Mietzinse auch für die Zeit nach der Kündigung von der Beschwerdegegnerin 1 entgegengenommen hat, genügt hierzu nicht (vgl. Urteil 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.2.2). So begründet weder die Annahme rückständiger Zinsen noch der einstweilige Aufschub der Kündigung per se bereits ein neues Mietverhältnis (HIGI / BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 65 zu Art. 257d OR). Vielmehr wäre hierfür zumindest vorauszusetzen, dass die Beschwerdeführerin die fraglichen Mietzinszahlungen vorbehaltlos entgegennahm und über einen längeren Zeitraum auf die Durchsetzung der Kündigung verzichtet hätte (DANIEL REUDT, in: SVIT Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 65 zu Art. 257d OR ; URBAN

HULLIGER, in: Hochstrasser/Huber-Purtschert/Maissen (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl. 2023, N. 17 zu Art. 257d OR ; vgl. auch BGE 119 II 147 E. 5). Dafür bestehen indes vorliegend keine Anhaltspunkte. Zum einen hatte die Beschwerdeführerin in der fraglichen Periode noch nicht auf die Durchsetzung der Kündigung verzichtet, sondern das Ausweisungsverfahren wurde zur Erörterung von Vergleichslösungen sistiert und damit bloss einstweilig aufgeschoben, wobei das Verfahren nach Scheitern der Vergleichslösung von der Beschwerdeführerin wieder aufgenommen wurde. Die Mietzinszahlungen erfolgten sodann im Rahmen der Vereinbarung, wobei Ziffer 4 der Vereinbarung ausdrücklich vorsieht, dass die Beschwerdeführerin erst nach Eingang der ausstehenden Mietzinszahlungen und unter Vorbehalt der Ziffer 3 der Vereinbarung zum Kündigungsrückzug bzw. zum Abschluss eines neuen Mietvertrages verpflichtet ist. Unter solchen Umständen kann nicht von einer vorbehaltlosen Entgegennahme der Mietzinse ausgegangen werden. Aus dem klaren Wortlaut der Ziffer 4 ergibt sich stattdessen, dass für den Fortbestand des Mietverhältnisses eine weitere Rechtshandlung seitens der Beschwerdeführerin vorzunehmen ist, wobei dies bislang nicht erfolgt ist.

Da auch sonst keine Umstände geltend gemacht werden, die dem Ausweisungsanspruch der Beschwerdeführerin entgegenstehen würden, ist von einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO auszugehen.

E. 3.5

Die Beschwerde erweist sich somit als begründet. Die Vorinstanz ist zu Unrecht von einer unklaren Rechtslage ausgegangen. Vielmehr ist der Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO zu gewähren und das Mieterausweisungsgesuch der Beschwerdeführerin gutzuheissen.

E. 4

Mit Blick auf die Beschwerdegegnerinnen 5 und 6 wird auf die Beschwerde nicht eingetreten. Insoweit wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist darüber hinaus gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung ist soweit die Beschwerdegegnerinnen 1, 2, 3, 4 und 7 betreffend aufzuheben und das Ausweisungsgesuch der Beschwerdeführerin gutzuheissen. Bei diesem Ausgang werden die Beschwerdegegnerinnen 1, 2, 3, 4 und 7 unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG sowie Art. 68 Abs. 1 und Abs. 4 BGG).

Angesichts des geringen Aufwandes für den Nichteintretensentscheid rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten von Fr. 9'000.-- bloss im Umfang von Fr. 500.-- der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 8'500.-- den Beschwerdegegnerinnen 1, 2, 3, 4 und 7 aufzuerlegen. Für die Neufestsetzung der Kosten und Entschädigungen im kantonalen Verfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.