

# ZG\_OBERGERICHT Z2 2025 63

ZG Obergericht, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_obergericht\\_Z2\\_2025\\_63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z2_2025_63)

## Erwägungen

### E. 1

Zum Berufungsverfahren ist in prozessualer Hinsicht zunächst Folgendes festzuhalten:

#### E. 1.1

Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss der Berufungskläger aufzeigen, inwiefern und weshalb er den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn der Berufungskläger lediglich auf seine Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss er im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie vom Berufungsgericht einfach nachvollzo-

Seite 4/13 gen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_242/2025 vom 9. September 2025 E. 2.1.2; 4A\_255/2021 vom 22. März 2022 E. 3.1.6; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 2.2.4).

#### E. 1.2

In der Berufungsbegründung ist zudem stets darzutun, inwiefern und weshalb sich bei richtiger und vollständiger Sachverhaltsfeststellung am Ausgang des Verfahrens etwas ändert. Wird nebst der beanstandeten Sachverhaltsfeststellung die Entscheidrelevanz nicht aufgezeigt oder ist eine solche nicht offensichtlich, kann die Frage, ob ein Sachverhalt durch die Vorinstanz richtig oder falsch festgestellt wurde, im Rechtsmittelverfahren offenbleiben (Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft 400 22 217 vom 7. März 2023 E. 3.2; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A\_984/2023 vom 4. Juni 2024 E. 4.1; 5A\_817/2021 vom 17. Mai 2022 E. 2.2). An der Beurteilung von Fragen, die sich nicht auf das Ergebnis auswirken, besteht kein schutzwürdiges Interesse (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_5/2024 vom 14. März 2024 E. 1.4.3.2).

#### E. 1.3

Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht

darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 5A\_219/2025 vom 2. April 2025 E. 3.2; 5A\_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; je m.w.H.).

#### **E. 1.4**

Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO). Dies bedeutet aber nicht, dass das Berufungsgericht gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; 4A\_258/2024 vom 24. Mai 2024 E. 2.2).

#### **E. 1.5**

Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven). Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits zuvor entstanden sind. Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. im ersten Schriftenwechsel, vorzutragen. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 [= Pra 2019 Nr. 88]; Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1; 5A\_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 f.).

Seite 5/13

#### **E. 1.6**

Wie nachfolgend zu zeigen ist, kommt die Gesuchsgegnerin den erwähnten Begründungsanforderungen über weite Strecken nicht nach.

#### **E. 2**

Zunächst rügt die Gesuchsgegnerin, es sei nach wie vor strittig, ob die Gesuchstellerin den Mietzins für das Mietobjekt 1 per 1. Januar 2025 rechtsgültig erhöht habe (act. 1 Rz 10). Diese Rüge ist ungenügend. Die Gesuchsgegnerin legt nicht dar, inwiefern die Gültigkeit der Mietzinserhöhung aus Sicht der Vorinstanz wesentlich war oder inwiefern die Ungültigkeit sich auf das Ergebnis ausgewirkt hätte. Im Übrigen setzt sich die Gesuchsgegnerin auch nicht mit den (zutreffenden) Erwägungen der Vorinstanz auseinander, wonach die Zahlungsverzugskündigung nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 4A\_330/2017 vom 8. Februar 2018 E. 3.1 m.w.H.) nicht zwingend

unwirksam wird, wenn der Vermieter in der Mahnung einen zu hohen Betrag einsetzt und der Mieter innert der Zahlungsfrist nicht reagiert (Vi act. 15 E. 3.2.1). Mithin ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.2). Doch selbst wenn diesbezüglich auf die Berufung einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen. Denn aus den Akten ergibt sich, dass sich die Gesuchsgegnerin auch ohne Erhöhung des Mietzinses um rund CHF 100.00 pro Monat ab 1. Januar 2025 (vgl. Vi act. 1/7) bei einem Ausstand per 1. Juni 2025 von über CHF 40'000.00 noch in Verzug befunden hätte.

### **E. 3**

Ungenügend ist auch die Behauptung, das Mietobjekt 2 hätte in die Beurteilung miteinbezogen werden müssen (act. 1 Rz 14-17). Zunächst einmal legt die Gesuchsgegnerin nicht dar, wo im vorinstanzlichen Verfahren sie diese Behauptung bereits aufgestellt hat. Sodann erhellt aus der Berufungsschrift nicht, was die Gesuchsgegnerin unter dem "Einbezug des Mietobjekts 2 in die Beurteilung" meint und was sie letztlich daraus zu ihren Gunsten ableiten will. Davon abgesehen beantragte die Gesuchstellerin in ihrem Ausweisungsgesuch nicht die Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus dem Mietobjekt 2. Auch diesbezüglich ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 f.).

### **E. 4**

Im Weiteren rügt die Gesuchsgegnerin, sie habe für das Mietobjekt 1 und das Mietobjekt 2 zu viel an Mietzinsen bezahlt. Obwohl sie dies bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingewendet habe, habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt, dass gar kein Mietzinsausstand vorgelegen habe (act. 1 Rz 18-30).

#### **E. 4.1**

Die Gesuchsgegnerin verweist in der Berufung auf ihre Ausführungen in der Gesuchsantwort. Es trifft zu, dass die Gesuchsgegnerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren in der Gesuchsantwort behauptete, sie habe eine Forderung von mindestens CHF 998'332.80 gegenüber der Gesuchstellerin. Davon entfielen CHF 945'651.30 auf Mietzinsen, welche die Gesuchsgegnerin für das Mietobjekt 2 bezahlt habe, obwohl ihr dieses bis heute nicht übergeben worden sei. Die restlichen CHF 52'681.50 seien zu viel bezahlte Mietzinsen für das Mietobjekt 1; während der ersten fünf Monate habe die Gesuchsgegnerin den halben Mietzins bezahlt, obwohl sie das Mietobjekt noch gar nicht beziehen können. In der Folge stehe ihr, so die Gesuchsgegnerin in der Gesuchsantwort weiter, gegenüber der Gesuchstellerin nach Verrechnung mit dem Mietzins für das Mietobjekt 1 vom Juni 2025 bis September 2025 eine Forderung in Höhe von CHF 896'816.00 (CHF 998'332.80  $\cdot$  [4 x CHF 25'379.20]) zu (Vi act. 8 Rz 106-124).

Seite 6/13

#### **E. 4.2**

Der Gesuchsgegnerin ist entgegenzuhalten, dass es sich bei den CHF 945'651.30 um einen zwar behaupteten, aber bestrittenen (vgl. Vi act. 10 Rz 14-17) Anspruch handelte. Hätte die Gesuchsgegnerin diesen Anspruch erfolgreich geltend machen wollen, hätte sie zwingend eine Verrechnungserklärung abgeben müssen. Entsprechend erfolgten die diesbezüglichen Ausführungen der Gesuchsgegnerin in der Gesuchsantwort denn auch unter dem (zutreffenden) Titel "Verrechnungserklärung" (Vi act. 8 S.26). Der Mietzinsausstand verringert sich nicht automatisch, wenn ein Mieter meint, über eine Gegenforderung gegenüber dem Vermieter wegen zu viel bezahlter Mietzinsen zu verfügen. Der Ausstand hätte sich frühestens

dann verringert, wenn die Gesuchsgegnerin gültig und rechtzeitig die Verrechnung erklärt hätte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_477/2018, 4A\_481/2018 vom 16. Juli 2019 E. 4.5; 4A\_452/2021 vom 4. Januar 2022 E. 2.2; 4A\_333/2022 vom 9. November 2022 E. 3.1, nicht publiziert in: BGE 149 III 67; Urteil des Obergerichts Zürich LF250009 vom 14. April 2025 E. 3). Solange keine gültige Verrechnungserklärung vorliegt (dazu sogleich E. 5), sind die Ausführungen der Gesuchsgegnerin über angeblich zu viel bezahlte Mietzinsen unerheblich.

### **E. 4.3**

Auf die angeblich zu viel bezahlten Mietzinse von insgesamt CHF 52'681.50 für die Miete des Mietobjekts 1 während der ersten fünf Monate ging die Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren zwar nicht näher ein. Diesbezüglich verhält es sich allerdings mit der Verrechnung nicht anders: Ohne gültige und rechtzeitige Verrechnungserklärung verringerte sich der Mietzinsausstand nicht. Auch diese Gegenforderung erwähnte die Gesuchsgegnerin im Übrigen unter dem Titel "Verrechnungserklärung" (Vi act. 8 Rz 119 ff.). Anzumerken bleibt, dass diese Gegenforderung – soweit ersichtlich – erstmals im vorliegenden Ausweisungsverfahren behauptet wurde. In der Vereinbarung vom 26. Februar 2025 verpflichtete sich die anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin gegenüber der Gesuchstellerin noch vorbehaltlos zur Leistung ausstehender Mietzinsen von insgesamt CHF 210'496.25 für die Monate November 2024 bis und mit Februar 2025 (Vi act. 1/15). Angeblich zu viel bezahlte Mietzinsen waren dort offenbar kein Thema. Entsprechend scheint dieser Einwand ohnehin prozesstaktisch motiviert.

### **E. 5**

In der Berufung rügt die Gesuchsgegnerin, die Vorinstanz habe die von ihr in der Gesuchsantwort abgegebene Verrechnungserklärung zu Unrecht für verspätet befunden.

#### **E. 5.1**

Die Gesuchsgegnerin macht geltend, sie habe die angeblich ausstehenden Mietzinsen rechtsgültig mit ihrer Forderung verrechnet (act. 1 Rz 32 f.). Unter Verweis auf Rz 123 der Gesuchsantwort macht sie geltend, die Verrechnung erklärt zu haben (act. 1 Rz 34). Weiter führt sie aus, die Vorinstanz habe ihre Schlussfolgerung (Vi act. 15 E. 3.4), wonach sie die Verrechnung innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist hätte geltend machen müssen, voreilig getroffen. Es sei zwar korrekt, dass eine entsprechende Rechtsprechung bestehe. Diese sei jedoch nicht eins zu eins auf die vorliegende Ausweisung anwendbar. Die Gesuchsgegnerin sei nämlich erst nach Zustellung des Ausweisungsgesuchs in der Lage gewesen, die Verrechnung zu erklären. Erst nach Studium des entsprechenden Gesuchs habe ihr bekannt werden können, dass die Gesuchstellerin der Ansicht gewesen sei, das Mietobjekt 2 sei nicht übergeben worden und dementsprechend sei bereits seit 1. Mai 2020 kein Mietzins geschuldet. Bis zum Studium des Ausweisungsgesuchs sei sie noch davon ausgegangen, die Gesuchstellerin sei der Ansicht, das Mietobjekt sei übergeben worden und dementsprechend ein Mietzins geschuldet. Es sei folglich nicht angebracht, die von der Vorinstanz zitierte Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall anzuwenden. Zwischen dem Beginn der Zah-

Seite 7/13 lungsfrist und dem Gesuch um Mietausweisung hätten sich die tatsächlichen Umstände geändert (act. 1 Rz 35-37).

#### **E. 5.2**

Das Recht, eine bestrittene Forderung zur Verrechnung zu stellen, steht auch dem Mieter zu, der gemäss Art. 257d OR in Verzug gesetzt wird. Nach konstanter und von der Vorinstanz zutreffend wiedergegebener Rechtsprechung des Bundesgerichts muss jedoch die Verrechnungseinrede des Mieters zwingend vor Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist von Art. 257d OR erfolgen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_333/2022 vom 9. November 2022 E. 3.1, nicht publiziert in BGE 149 III 67 sowie die von der Vorinstanz in E. 3.4 ihres Entscheids zitierten Urteile). Die erst in der Gesuchsantwort erhobene Verrechnungserklärung war verspätet.

### **E. 5.3**

Bei der Behauptung der Gesuchsgegnerin, ihr sei es nicht möglich gewesen, innert der 30-tägigen Frist die Verrechnung zu erklären, handelt es sich offensichtlich um eine Schutzbehauptung. Als Mieterin musste ihr bekannt sein, ob ihr das Mietobjekt 2 übergeben wurde oder nicht. Und selbst für den (undenkbaren) Fall, dass ihr dies nicht bekannt gewesen wäre, hätte sie sich innert dieser 30 Tage zumindest vergewissern können, ob sie Zutritt zum Mietobjekt 2 hatte. Die Gesuchsgegnerin blieb jedoch während der 30-tägigen Zahlungsfrist – soweit ersichtlich – schlicht untätig und liefert keine Erklärung für diese Untätigkeit. Ausserdem ist nicht nachvollziehbar, inwiefern für die Abgabe der Verrechnungserklärung relevant gewesen sein soll, welcher Ansicht die Gesuchstellerin mit Bezug auf die Übergabe des Mietobjekts 2 oder mit Bezug auf die Rechtslage war. Des Weiteren ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Situation betreffend das Mietobjekt 2 einen Einfluss auf den von der Gesuchsgegnerin gegenüber der Gesuchstellerin behaupteten Anspruch infolge zu viel bezahlter Mietzinse für das Mietobjekt 1 in der Höhe von CHF 52'681.50 gehabt haben soll. Die Gesuchsgegnerin legt denn auch nicht dar, was sie daran gehindert haben soll, rechtzeitig die Verrechnung mit diesem (behaupteten) Anspruch zu erklären. Unter diesen Umständen ist nicht glaubhaft, dass es der Gesuchsgegnerin unmöglich oder unzumutbar war, die Verrechnung (rechtzeitig) zu erklären. Von einer Veränderung der tatsächlichen Umstände kann bei dieser Ausgangslage von vornherein keine Rede sein.

### **E. 5.4**

Folglich schloss die Vorinstanz zu Recht darauf, dass die Verrechnungserklärung in der Gesuchsantwort zu spät erfolgte und sich auf das Mietausweisungsverfahren nicht auswirkte. Entsprechend unbehelflich sind daher die Ausführungen der Gesuchsgegnerin dazu, dass auch eine bestrittene Gegenforderung verrechnet werden dürfe (act. 1 Rz 56-60).

### **E. 6**

Weiter wendet die Gesuchsgegnerin ein, aus der Rechtsprechung gehe hervor, dass sich bei einer unterlassenen Verrechnungserklärung die Frage des Rechtsmissbrauchs bzw. des Verstosses gegen Treu und Glauben stellen könne, wenn der Mieterin einzig die unterlassene Verrechnungserklärung zum Verhängnis geworden sei. Denn die Verrechnung sei nicht nur ein Recht des Mieters, sondern auch der Vermieter könne davon Gebrauch machen. Im vorliegenden Fall widerspreche das Verhalten der Gesuchstellerin, die offensichtlich ihr Verhalten in Bezug auf das Mietobjekt 2 geändert habe, gegen Treu und Glauben. Es widerspreche dem Gerechtigkeitsgedanken, dass der Gesuchsgegnerin nun einzig die unterlassene Verrechnungserklärung zum Verhängnis werden solle, wobei erst "das Ausweisungsgesuch [...] offengelegt" habe, dass unter den geänderten Umständen eine Verrechnung geltend gemacht werden müsste und könnte (act. 1 Rz 38 f.).

### **E. 6.1**

Zunächst unterlässt es die Gesuchsgegnerin darzulegen, wo im vorinstanzlichen Verfahren sie bereits behauptet habe, die Gesuchstellerin habe sich widersprüchlich verhalten. Soweit es sich bei dieser Behauptung um ein Novum handelt, legt die Gesuchsgegnerin nicht dar, weshalb sie dieses bei gehöriger Sorgfalt nicht schon früher hätte vorbringen können. Mithin ist darauf nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 und 1.5).

### **E. 6.2**

Doch selbst wenn darauf einzutreten wäre, kann der Gesuchstellerin ein Rechtsmissbrauch offenkundig nicht vorgeworfen werden. Schliesslich bezahlte die Gesuchsgegnerin die Miet- zinsen für das Mietobjekt 2 – soweit ersichtlich – über mehrere Jahre hinweg, ohne sich ein- mal darüber zu beschweren, dass sie nicht über dieses Objekt verfügen konnte. Ausserdem legte die Gesuchstellerin nachvollziehbar dar, dass die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt 2 ab dem 1. Mai 2020 mietete und folglich einen Mietzins schuldete [wegen des laufenden Miet- vertrages konnte die Gesuchstellerin dieses nicht an Dritte vermieten], ihr aber das Objekt nur zu übergeben gewesen wäre, wenn sie die vereinbarte Sicherheit geleistet hätte, was sie aber nicht tat (Vi act. 10 Rz 7; dazu sogleich E. 6.3). Widersprüchlich erscheint somit viel- mehr das Verhalten der Gesuchsgegnerin, die sich – nachdem sie jahrelang bedingungslos die Miete für das Mietobjekt 2 bezahlt hatte – plötzlich auf den Standpunkt stellt, es sei gar kein Mietzins für dieses Objekt geschuldet gewesen.

### **E. 6.3**

Die Gesuchsgegnerin weist in diesem Zusammenhang in der Berufung auf eine von den Par- teien am 26. Februar 2025 geschlossene Vereinbarung hin, wonach sie umgehend Verhand- lungen "über eine etwaige Rückgabe oder Untervermietung von Mietobjekt 2 auf[nehmen]" (Vi act. 1/15 S. 3). Die Gesuchsgegnerin erblickt hierin einen Nachweis für das widersprüch- liche Verhalten der Gesuchstellerin, die das Mietobjekt 2 habe zurücknehmen wollen, sich aber im Ausweisungsverfahren nun auf den Standpunkt stelle, es müsse von der Gesuchs- gegnerin nicht zurückgegeben werden, da es ihr nie übergeben worden sei (act. 1 Rz 42 f.). Diese Schlussfolgerung ist unbegründet. Erstens ist in der Vereinbarung vom 26. Februar 2025 nicht ausschliesslich von der "Rückgabe" die Rede. Vielmehr sprachen die Parteien von einer "etwaige[n] Rückgabe" oder von einer "Untervermietung". Bei einer Untervermie- tung beispielsweise hätte die Untermieterin die Miete antreten können. Zweitens vereinbarten die Parteien in derselben Klausel unmittelbar anschliessend Folgendes: "unabhängig von diesen Verhandlungen [über die etwaige Rückgabe oder Untervermietung] hat die C.\_\_\_\_\_ [die Gesuchsgegnerin] die Sicherheitsleistung gemäss Ziff. 2 des Nachtrags 3 vom 22./23. Februar 2022 bis zum 30. April 2025 zu erbringen" (Vi act. 1/15 S. 3). Auch die- se Klausel stützt die Aussage der Gesuchstellerin, wonach die Parteien die Übergabe des Mietobjekts 2 von der Leistung der Sicherheit abhängig machten.

### **E. 6.4**

Die Vereinbarungen über die Leistung des Mietzinses für das Mietobjekt 2 sowie des hälfti- gen Mietzinses für die ersten fünf Monate des Mietobjekts 1 sind offenkundig nicht richtig, wie die Gesuchsgegnerin weiter behauptet (vgl. act. 1 Rz 52-55). Es ist weder unmöglich, widerrechtlich noch sittenwidrig (Art. 20 Abs. 1 OR), wenn zwei Unternehmen für die

Miete von Büroräumen aus freien Stücken einen tieferen Mietzins vereinbaren für die beschränkte Zeit (von fünf Monaten), in der die Miete (aus irgendwelchen Gründen) noch nicht angetreten werden kann. Sodann dürfen Mieter und Vermieter die Übergabe des Mietobjekts durchaus von der Leistung der Sicherheit abhängig machen, wie dies die Parteien im Nachtrag Nr. 3 vom 22./23. Februar 2022 vereinbart haben (Vi act. 1/3 S. 2 unten). Diese Vereinbarung ist nicht bloss zulässig. Vielmehr ist es sogar üblich, dass die Sicherheit vor Mietantritt zu leisten

Seite 9/13 ist. Art. 257e OR, der die Sicherheitsleistung regelt, bezweckt bloss, die Mieter vor zu hohen Sicherheitsleistungen und vor Verlust seines Rückforderungsanspruchs zu schützen (vgl. Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 257e OR N 2a). Einen weitergehenden Schutz des Mieters sieht das OR nicht vor.

#### **E. 7**

Im Weiteren kann der Gesuchsgegnerin auch nicht gefolgt werden, wenn sie behauptet, die Vorinstanz habe Art. 271 Abs. 1 OR falsch angewandt, indem sie die Missbräuchlichkeit der Kündigung verneint habe (act. 1 Rz 61-64). Zunächst einmal legt sie nicht dar, wo im vorinstanzlichen Verfahren sie die zugrunde liegenden Tatsachenbehauptungen (namentlich das behauptete Aussprechen der Kündigung trotz Erstreckungsgesuchs oder das angebliche Missverhältnis zwischen Zweck und Wirkung der Kündigung) aufgestellt hat. Sodann legt die Gesuchsgegnerin auch nicht dar, welchen (nicht legitimen) Zweck die Gesuchstellerin mit der Kündigung überhaupt verfolgen soll. Ein solcher illegitimer Zweck ist denn auch nicht ersichtlich. Im Gegenteil, ist ein Interesse der Gesuchstellerin an der Ausweisung plausibel, da sich die Gesuchsgegnerin bereits zum zweiten Mal in Verzug befunden hatte. Beim letzten Mal einigten sich die Parteien auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, nachdem der Ausstand von CHF 210'496.25 bezahlt worden war (Vi act. 1/15). Letztlich ist auch der Hinweis darauf, dass "der Geschäftsgang des gesamten Unternehmens [...] durch die Kündigung auf dem Spiel" stehe, zu pauschal und zu unsubstanziert, um überhaupt erst darauf einzugehen (vgl. vorne E. 1.1). Davon abgesehen sind die wirtschaftlichen (negativen) Folgen, die eine Ausweisung für den Mieter hat, bei einer Zahlungsverzugskündigung – wenn überhaupt, dann höchstens – bei der Auszugsfrist zu berücksichtigen (dazu sogleich E. 10).

#### **E. 8**

Schliesslich wendet die Gesuchsgegnerin ein, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie ihre Vorbringen, wonach für das Mietobjekt 1 aufgrund des zu viel bezahlten Mietzins vor Mietbeginn kein Mietzinsausstand bestanden habe, sowie sämtliche Vorbringen in Bezug auf das Mietobjekt 2 ausser Acht gelassen habe (act. 1 Rz 65-67). Dieser Einwand geht fehl. Die Vorinstanz setzte sich mit allen relevanten Aspekten auseinander. Soweit sie das Mietobjekt 2 nicht berücksichtigte mit der Begründung, dieses sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (Vi act. 15 E. 3.7), ist dies nicht zu bemängeln (vgl. vorne E. 3). Dies umso weniger, als selbst bei einem "Einbezug" des Mietobjekts 2 (in welcher Art auch immer) die Verrechnungserklärung zu spät erfolgt wäre und sich am Ausgang des Verfahrens nichts ändern würde. Dasselbe gilt mit Bezug auf das Mietobjekt 1. Auch diesbezüglich erfolgte die Verrechnungserklärung zu spät. Dessen ungeachtet liegt indes von vornherein keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn das Gericht eine Tatsache für nicht entscheiderelevant hält. Es handelt es sich dabei nur um eine andere Rechtsauffassung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_265/2020 vom

28. Dezember 2020 E. 3.4). Und selbst wenn die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt hätte, handelte es sich um eine Verletzung, die im Berufungsverfahren, bei dem das Gericht – wie hier – über volle Kognition in Sachverhalts- und Rechtsfragen verfügt (Art. 310 ZPO), ohne Weiteres geheilt werden könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_158/2024 vom 5. November 2024 E. 5.1). Entsprechend verlangte die Gesuchsgegnerin denn auch in erster Linie, dass die Berufungsinstanz selbst (reformatorisch) entscheidet.

Seite 10/13

## **E. 9**

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht von einem – soweit relevant – unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalt sowie einer klaren Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO bezüglich des Ausweisungsanspruchs der Gesuchstellerin gemäss Art. 257d OR ausging.

## **E. 10**

Die Vorinstanz legte sodann die Auszugsfrist auf einen Monat ab Datum ihres Entscheids fest. Die Gesuchsgegnerin hält diese Frist für den Fall, dass der Ausweisungsanspruch bejaht würde, für zu kurz.

### **E. 10.1**

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid in diesem Punkt wie folgt: Die Frist zur Ausweisung müsse verhältnismässig sein. Auch wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangten oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestünden, dass der Schuldner in- nert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen werde, könne die Frist nur kurz sein und dürfe nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen. Keine Rolle spielten demnach allfällige finanzielle Folgen für die Mieterin aufgrund des erzwungenen kurzfristigen Auszugs aus dem Mietobjekt. Solche seien grundsätzlich in Kauf zu nehmen, was sich insbesondere in Konstellationen wie der vorliegenden rechtfertige, wo die Mieterin ihrerseits die Mietzinszahlung vollständig eingestellt habe. Die Gesuchsgegnerin mache nicht geltend, die Entfernung der ihr gehörenden Ausbauten sei kurzfristig objektiv unmöglich. Sie führe lediglich aus, der kurzfristige Auszug sei schwierig zu bewerkstelligen und für sie mit fi- nanziellen Schäden verbunden, deren spätere Geltendmachung sie sich vorbehalte. Aus- führungen dazu, ob sie bereits Bemühungen für eine Nachfolgelösung unternommen habe und wie diese gegebenenfalls verlaufen seien, mache die Gesuchsgegnerin indes nicht. Ob sie bereits eine Nachfolgelösung in Aussicht habe und gegebenenfalls per wann, sei deshalb nicht bekannt. Die Verlängerung der Auszugsfrist aus Gründen der Verhältnismässigkeit rechtfertige sich aber von vornherein nur dann, wenn dadurch die drohende Härte bzw. der drohende Schaden verhindert werden könnte. Demgegenüber sei es nicht gerechtfertigt, die Gesuchstellerin zur Duldung des weiteren Verbleibs der Gesuchsgegnerin im Mietobjekt über Monate hinweg zu zwingen, in der blossen Hoffnung, dass sich für die Gesuchsgegnerin in dieser Zeit eine Nachfolgelösung ergeben könnte. Dies würde auf eine unzulässige Erstre- ckung des Mietverhältnisses hinauslaufen. Vorliegend bestünden zudem keine Anhaltspunk- te dafür, dass die Gesuchsgegnerin die Mietobjekte freiwillig verlassen werde. Sie hätte die Mieträumlichkeiten bereits am 1. September 2025 zurückgeben müssen und profitiere inzwi- schen aufgrund des vorliegenden Verfahrens bereits von einer Verlängerung von rund zwei Monaten. Unter diesen Umständen erscheine eine letzte Auszugsfrist von einem

Monat an- gemessen (Vi act. 15 E. 6.2 f.)

### **E. 10.2**

In der Berufung behauptet die Gesuchsgegnerin, eine letzte Frist von lediglich einem Monat würde zu einer grossen Härte für sie führen. Im Hinblick auf die Dauer des Mietvertrags bis zum 31. März 2027 bzw. 31. März 2032 (bei Ausübung der zweiten Investition [gemeint wohl: Option]) habe sie Investitionen von über CHF 2 Mio. getätigt. Ausserdem beschäftige sie im streitgegenständlichen Mietobjekt rund 100 Mitarbeitende. Ein so kurzfristiger Auszug würde bedeuten, dass sie gezwungen wäre, ihre Geschäftstätigkeit einzustellen, was für ein Unternehmen in dieser Grösse und in einem solch spezialisierten Sektor mit extremen Schäden verbunden wäre. Auch seien die Investitionen weitestgehend in das Mietobjekt integriert und könnten nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ausgebaut werden. Ein so kurzfristiger

Seite 11/13 Auszug wäre völlig unverhältnismässig, weshalb eine angemessene und verhältnismässige Frist von sechs Monaten anzusetzen sei, um die Räumlichkeiten verlassen zu können, ohne die Anstellung sämtlicher Mitarbeitenden am vorliegenden Standort zu gefährden (act. 1 Rz 68-71).

### **E. 10.3**

Zunächst einmal ist in diesen Behauptungen keine argumentative Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz zu erkennen. Ausserdem legt die Gesuchsgegnerin nicht dar, wo im vorinstanzlichen Verfahren sie diese Behauptungen bereits aufgestellt hat oder weshalb sie mit diesen Behauptungen – falls es Noven sind – noch zu hören ist. Insbesondere legt sie nicht dar, dass und wo sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren behauptet hätte, die Entfernung der ihr gehörenden Ausbauten sei kurzfristig unmöglich oder 100 Mitarbeitende seien dort tätig. Zudem geht aus den Ausführungen der Berufungsschrift ohnehin nicht hervor, welche Ausbauten sie überhaupt vorgenommen hat und welche davon angeblich nicht innert Monatsfrist entfernt werden können. Alle diesbezüglichen Ausführungen in der Berufungsschrift sind gänzlich unsubstanziert. Sodann begründet die Gesuchsgegnerin auch nicht, weshalb sie ihre Geschäftstätigkeit einstellen müsste. Über die von der Vorinstanz erwähnten (fehlenden) Bemühungen betreffend Nachfolgelösungen verliert die Gesuchsgegnerin in der Berufung kein Wort. Dass sie aufgrund des Ausweisungsverfahrens bereits von einer Verlängerung von rund zwei Monaten profitierte, lässt sie ebenfalls unkommentiert. Auf die Berufung ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 und 1.5).

### **E. 10.4**

Als weiteres Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz die Auszugsfrist zu Recht auf einen Monat festgesetzt hat.

### **E. 11**

Nach dem Gesagten ist die Berufung offensichtlich nicht oder nicht hinreichend begründet. Das Einholen einer Berufungsantwort erübrigt sich (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung ist allerdings der Ausweisungstermin neu festzusetzen. Dabei ist – wohl im Sinne beider Parteien – auf die Weihnachtstage Rücksicht zu nehmen.

Seite 12/13

## **E. 12**

Schliesslich ist auf den prozessualen Antrag der Gesuchsgegnerin (vgl. Sachverhalt-Ziff. 3) einzugehen. Das Gericht kann ein Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt; ein Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (vgl. Art. 126 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin führt zur Begründung einzig aus, das Verfahren sei "aufgrund der zahlreichen Unklarheiten und offenen juristischen Fragen" zu sistieren. Weshalb diese angeblichen Unklarheiten und juristischen Fragen nicht im vorliegenden Verfahren geklärt werden können, legt sie nicht dar und ist nicht ersichtlich. Eine Sistierung des vorliegenden summarischen Verfahrens ist nicht zweckmässig. Ausserdem hängt der Entscheid nicht vom Ausgang des vor der Schlichtungsbehörde hängigen Verfahrens ab. Der Sistierungsantrag der Gesuchsgegnerin ist daher abzuweisen. Bereits aus diesem Grund ist der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht mit Bezug auf das bei ihr hängige Verfahren auch keine Anweisung zu erteilen.

## **E. 13**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beim massgebenden Streitwert von CHF 153'309.00 (act. 1 Rz 3) ist die Entscheidegebühr auf CHF 3'000.00 festzusetzen (vgl. § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 KoV OG). Eine Parteientschädigung ist der Gesuchstellerin mangels eines nennenswerten Aufwands nicht zuzusprechen. Urteilsspruch

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