

# ZH\_OBERGERICHT LF250074 vom 29. Oktober 2025

ZH Obergericht, 2025-10-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF250074](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250074)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF250074 du 29 octobre 2025

IT: ZH\_OBERGERICHT LF250074 del 29 ottobre 2025

## Erwägungen

### E. 1.1

Die A.\_\_\_\_\_ GmbH (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin) mietete von der B.\_\_\_\_\_ AG (Gesuchstellerin und Berufungs- beklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) mit befristetem Vertrag vom 27. April 2024 ab 1. Mai 2024 bis 31. Mai 2025 eine Gewerbefläche im EG und ein Büro im 1. OG in der Liegenschaft an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1 in D.\_\_\_\_\_ (act. 8/4/1).

### E. 1.2

Am 4. März 2025 leitete die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Be- zirksgerichtes Dielsdorf ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungsklägerin ein (act. 8/1). Mit Urteil vom 4. Juli 2025 hiess das Einzelgericht das Auswei- sungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungsklägerin, das genannte Mietob- jekt ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Beru- fungsbeklagten in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben. Weiter wurde das Gemeindeammannamt E.\_\_\_\_\_ angewiesen, auf Verlangen der Berufungsbe- klagten die Verpflichtung der Berufungsklägerin zu vollstrecken (act. 8/28 (unbe- gründet) = act. 8/33 (begründet) = act. 7).

### E. 1.3

Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 11. Au- gust 2025 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, mit den Anträgen um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und Nichteintre- ten auf das Ausweisungs gesuch, eventualiter Rückweisung der Sache an die Vor- instanz, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklag- ten (act. 2).

### E. 1.4

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1-36). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

- 3 -

### E. 2.1

Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die un- richtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes gel- tend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zu- mutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

## **E. 2.2**

Die vorliegende Berufung vom 11. August 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 2 und act. 8/34). Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung grundsätzlich einzutreten.

## **E. 3.1**

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, dass die Berufungsbeklagte ihr Ausweisungsgesuch zunächst mit der am 15. Januar 2025 per 28. Februar 2025 ausgesprochenen Zahlungsverzugskündigung begründet habe. In ihrer Eingabe vom 16. Juni 2025 habe sie dann geltend gemacht, dass der echt befristete Mietvertrag per 31. Mai 2025 ausgelaufen und damit das Mietverhältnis beendet sei. Dabei handle es sich entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin nicht um eine völlig neue Begründung oder ein neues Tatsachenfundament. Die Berufungsbeklagte habe bereits im ursprünglichen Gesuch vorgebracht, dass der Mietvertrag bis zum 31. Mai 2025 echt befristet sei. Dass dieses Datum unterdessen verstrichen sei, sei eine offenkundige Tatsache, die weder behauptet noch bewiesen werden müsse. Die Rechtsanwendung von Amtes wegen hätte auch unabhängig von Parteivorbringen dazu geführt, dass zu prüfen gewesen wäre, ob die unterdessen ausgelaufene Mietdauer dazu führe, dass sich die Berufungsklägerin ohne Rechtsgrund in den gemieteten Gewerbeflächen aufhalte und ein Aus-

- 4 - weisungsanspruch bestehe (act. 7 S. 3 f.). Entgegen der Berufungsklägerin habe es der Berufungsbeklagten bei Einreichung des Gesuchs auch nicht an einem Rechtsschutzinteresse gefehlt. Ob das Ausweisungsgesuch ursprünglich berechtigt gewesen sei, sei eine Frage der materiellen Begründetheit und nicht des Rechtsschutzinteresses. Im Übrigen müssten das Rechtsschutzinteresse wie auch die materiellrechtlichen Voraussetzungen erst im Zeitpunkt der Fällung des Sachentscheides gegeben sein. Soweit die Berufungsklägerin schliesslich vorbringe, sie habe sich nur noch im Rahmen des bedingten Replikrechts gegen das Argument des Auslaufens des Mietvertrages zur Wehr setzen können, sei das unbehelflich. Die Befristung des Mietvertrages bis zum 31. Mai 2025 sei von Anfang an Gegenstand des gesuchstellerischen Tatsachenvortrags gewesen, der Berufungsklägerin sei die Befristung bekannt gewesen und sie habe mindestens bei Einreichung der Duplik vom 28. Mai 2025 damit rechnen müssen, dass die Befristung im Urteilszeitpunkt ausgelaufen sein würde. Entsprechend hätte sie sich in der Duplik dazu äussern können. Die Berufungsklägerin habe nichts vorgebracht, das zu Zweifel daran führe, dass das Mietverhältnis geendet und sie das Mietobjekt zu verlassen habe, weshalb das Ausweisungsgesuch gutzuheissen sei. Ob auch zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Ausweisungsanspruch und diesbezüglich klare Verhältnisse im Sinne von Art. 257 ZPO bestanden hätten, könne offengelassen werden (act. 7 S. 4 f.).

## **E. 3.2**

Die Berufungsklägerin bringt dagegen im Wesentlichen vor, die Berufungsbeklagte habe den bis 31. Mai 2025 echt befristeten Mietvertrag in ihrem Ausweisungsgesuch nur sachverhaltsmässig erwähnt und den Ausweisungsanspruch mit der Zahlungsverzugskündigung begründet. Auch im Ausweisungsverfahren gelte die Dispositionsmaxime, und die Rechtsanwendung von Amtes wegen führe nicht dazu, dass

unabhängig der Vorbringen der Partei zu prüfen sei, ob die unterdessen ausgelaufene Mietdauer dazu führe, dass sich die Berufungsklägerin ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte. Ein Ausweisungsanspruch erfordere ein Klagefundament. Dieses sei vorliegend die Zahlungsverzugskündigung gewesen. In dem die Berufungsbeklagte sich mit Eingabe vom 16. Juni 2025 auf den inzwischen beendeten Mietvertrag, also einen anderen Lebensvorgang gestützt habe, habe sie das Klagefundament geändert. Denn die Berufungsbeklagte hätte am

- 5 -

#### **E. 4**

März 2025 unbestrittenermassen gestützt auf den zwischen den Parteien bis

- 6 - zum 31. Mai 2025 echt befristeten Mietvertrag vom 27. April 2024 mit der Zahlungsverzugskündigung vom 15. Januar 2025 mit Wirkung per 28. Februar 2025 (act. 8/1). Die Berufungsklägerin nahm dazu mit Gesuchsantwort vom 14. April 2025 Stellung (act. 8/13). Im Rahmen eines von der Vorinstanz angeordneten zweiten Schriftenwechsels (act. 8/16) liessen sich die Parteien jeweils erneut dazu vernehmen (Replik und Duplik; act. 8/18 und act. 8/23). In der Folge setzte die Vorinstanz der Berufungsbeklagten mit Verfügung vom 2. Juni 2025 Frist zur freigestellten Stellungnahme an, innert welcher die Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 16. Juni 2025 darauf hinwies, dass der Mietvertrag infolge Ablaufs der vereinbarten Vertragsdauer nunmehr am 31. Mai 2025 geendet habe, weshalb die Berufungsklägerin keinen Rechtsgrund zur weiteren Benützung des Mietobjekts mehr besitze (act. 8/24-25). Dazu äusserte sich die Berufungsklägerin wiederum innert der ihr von der Vorinstanz mit Verfügung vom 17. Juni 2025 angesetzten Frist zur freigestellten Stellungnahme mit Eingabe vom 30. Juni 2025 (act. 8/26-27).

#### **E. 4.1**

Die Berufungsbeklagte begründete ihr Ausweisungsgesuch vom

#### **E. 4.2**

Der von der Berufungsbeklagten mit Eingabe vom 16. Juni 2025 nach Durchführung des zweiten Schriftenwechsels vorgebrachte Umstand, dass der Mietvertrag infolge Ablaufs der zeitlichen Befristung geendet habe, stellt entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin keine Klageänderung, sondern lediglich eine neue Tatsachenbehauptung dar. Denn eine Klageänderung umfasst nicht bloss eine Änderung des Klagefundaments (Ableitung der Klage aus einem anderen Lebensvorgang), wie es die Berufungsklägerin behauptet, sondern sie bedingt – im Besonderen bei individualisierten Rechtsbegehren wie dem vorliegenden – eine Änderung des Streitgegenstandes. Sie bedarf einer inhaltlichen Änderung des Rechtsbegehrens, d.h. es wird mehr, Zusätzliches oder anderes verlangt als im ursprünglichen Begehren (OFK-ZPO-ENGLER, 3. Aufl. 2023, Art. 227 N 2; ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 227 N 1; PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 227 N 3 f.). Das Rechtsbegehren der Berufungsbeklagten, wonach sie mit der Ausweisung der Berufungsklägerin die gerichtliche Durchsetzung ihres Rückgabe- bzw. Ausweisungsanspruchs des Mietobjekts verlangt (Art. 267 Abs. 1 OR; Art. 641 Abs. 2 ZGB), blieb indes das gleiche.

- 7 -

#### **E. 4.3**

Ausgehend von einer neuen Tatsachenbehauptung ist festzuhalten, dass im summarischen Verfahren der Aktenschluss grundsätzlich nach einmaliger Äusserung eintritt. Wie es sich verhält, wenn wie vorliegend ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wurde, hat das Bundesgericht in BGE 144 III 117 offen gelassen, allerdings erachtet das Bundesgericht in diesen Fällen eine analoge Anwendung von Art. 229 ZPO als überzeugend. Danach tritt der Aktenschluss (sog. Novenschanke) erst nach dem zweiten Schriftenwechsel ein (BGE 146 III 237 E. 3.1; ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 229 N 28; PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N 27). Nach diesem Zeitpunkt können Noven nur noch beschränkt vorgebracht werden. Zugelassen sind nur noch echte Noven und entschuldbare unechte Noven, d.h. Tatsachen und Beweismittel, die überhaupt erst nach dem Aktenschluss entstanden sind oder trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 229 N 9, N 29 und N 31). Solche Noven müssen innert einer vom Gericht festgelegten Frist oder, bei Fehlen einer solchen Frist, bis zum ersten Parteivortrag bzw. spätestens in der nächsten Verhandlung vorgebracht werden (Art. 229 Abs. 2bis ZPO).

#### **E. 4.4**

Die Tatsache, dass der Mietvertrag am 31. Mai 2025 infolge der Befristung geendet hat, ist nach Aktenschluss eingetreten und stellt mithin ein echtes Novum dar. Die Berufungsbeklagte hat es zudem innert der ihr angesetzten Frist zur freiwilligen Stellungnahme zur Duplik der Berufungsklägerin und damit rechtzeitig in den Prozess eingebracht (vgl. PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N 18c), weshalb die Vorinstanz es zu Recht berücksichtigt hat. Ferner hatte die Berufungsklägerin mit der ihr mit Verfügung vom 17. Juni 2025 angesetzten Frist zur Stellungnahme Gelegenheit, sich dazu zu äussern (act. 8/26), womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gewahrt wurde.

#### **E. 4.5**

Aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 57 ZPO) ergibt sich sodann, dass die Parteien neue Rechtsgründe vorbringen können. Neue rechtliche Vorbringen (gestützt auf bereits vorgebrachte oder zulässige neue Tatsachen) begründen keine Klageänderung. Eine Klage kann beispielsweise zuerst mit einer Vertragsverletzung und später mit einer ausservertraglichen Schädigung

begründet werden (BGer 4A\_8/2020 E. 3.2; BGer 4A\_255/2015 E. 2.2.3; BGer 4A\_255/2015 E. 2.2.3; ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 227 N 7). Demnach hat sich die Berufungsbeklagte für ihren Ausweisungsanspruch zulässigerweise zunächst auf die Zahlungsverzugskündigung gestützt und danach ihr Begehren mit dem Ablauf des Mietvertrags begründet.

#### **E. 4.6**

Die Berufungsklägerin hat bei der Vorinstanz nicht bestritten, dass der Mietvertrag am 31. Mai 2025 geendet und sie das Mietobjekt deshalb zu verlassen habe. Anderes behauptet sie auch im Berufungsverfahren nicht. Die Vorinstanz hat das Ausweisungsverfahren demnach zu Recht gutgeheissen. Die Berufung erweist sich insoweit als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz legte dem angefochtenen Entscheid einen Streitwert in Höhe von Fr. 360'000.-- zu Grunde. Sie erwog dazu, dass vorliegend von einer strittigen Kündigung

auszugehen sei, weshalb der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre entspreche. Vor diesem Hintergrund und mit der Begründung, dass das Verfahren auf Grund des doppelten Schriftenwechsels und der mehrfachen Ausübung des unbedingten Replikrechts überdurchschnittlich aufwändig gewesen sei, setzte sie die Entscheidgebür in Anwendung von §§ 2, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 4'500.-- fest (act. 7 S. 5 f.).

### **E. 5.2**

Die Berufungsklägerin beanstandet diese Streitwertberechnung und die Kostenfestsetzung. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass der Mietvertrag bis Ende Mai 2025 befristet gewesen sei. Selbst bei einer strittigen Kündigung hätte das Mietvertragsverhältnis auf Grund der Befristung Ende Mai 2025 geendet, weshalb es nicht sachgerecht sei, von drei Jahren auszugehen. Ein Streitwert, welcher sechs Monatsmietzinsen entspreche, mithin Fr. 60'000.--, wie er von der Berufungsbeklagten geltend gemacht worden und unbestritten geblieben sei, hätte dem Umstand der Befristung viel besser Rechnung getragen. Somit sei auch die Entscheidgebür von Fr. 4'500.-- unangemessen und trage den tatsächlichen Verhältnissen nicht Rechnung (act. 2 S. 3).

- 9 -

### **E. 5.3**

Die Berufungsklägerin unterlässt es allerdings anzugeben, in welcher Höhe sie Gerichtskosten als angemessen hält. Berufungsanträge sind wie Rechtsbegehren im erstinstanzlichen Verfahren so zu formulieren, dass sie bei Gutheissung des Rechtsmittels in den Entscheid übernommen werden können. Der Antrag ist deshalb zu beziffern und es ist anzugeben, auf welche Höhe die Entscheidgebür zu reduzieren ist (ZK ZPO-REETZ, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36; KUKO ZPO-BRUNNER/VISCHER, 3. Aufl. 2021, Art. 311 N 6; anstatt vieler: OGer ZH PF110013 vom 21. Juni 2011 E. II./1; BGE 137 III 617; BGer 4D\_61/2011 vom 26. Oktober 2011 E. 2.3). Diesen Begründungsanforderungen genügt die Berufung in Bezug auf die Entscheidgebür nicht. Es bleibt offen, auf welche Höhe die Berufungsklägerin diese reduziert haben möchte. Es ist nicht Sache der Berufungsinstanz, die Entscheidgebür der Vorinstanz von Amtes wegen zu prüfen und in einer ihr angemessen scheinenden Höhe festzusetzen (vgl. OGer ZH PQ220034 vom 8. August 2022 E. 4.3). Mangels Bezifferung ist auf die Berufung insoweit nicht einzutreten. Die Einwände der Berufungsklägerin sind allerdings bei der Festsetzung der zweitinstanzlichen Entscheidgebür zu beachten (vgl. nachfolgend E. 6.2.).

### **E. 6.1**

Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebür berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

### **E. 6.2**

Die Berufungsklägerin bestreitet im Ausweisungsverfahren zwar die gültige Auflösung des Mietverhältnisses durch Zahlungsverzugskündigung, nicht aber die Befristung des Mietvertrages, weshalb sich der geschuldete Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens (ab angefochtenem Entscheid) bis zum Ablauf der Mietdauer bzw. bis zur effektiven Ausweisung berechnet, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid

noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGEL- MANN, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 46). Die Dauer des Rechtsmittel- verfahrens ist unter Berücksichtigung der Zeit bis zur effektiven Ausweisung auf

- 10 - rund sechs Monate zu schätzen. Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 10'000.-- (vgl. act. 8/4/1) von einem Streitwert von Fr. 60'000.-- auszuge- hen.

### **E. 6.3**

Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von §§ 2, 4 Abs. 1 bis 3, § 8 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 2'800.-- festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Eine Parteienschädigung ist der Berufungsbeklagten nicht zuzu- sprechen, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt:

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