

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250076-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin MLaw N. Menghini-Griessen sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Urteil vom 14. November 2025

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ SA,**

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_

gegen

**BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich,**

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 31. Juli 2025 (ER250096)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Am 5./6. November 2015 schlossen die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich (nachfolgend: Berufungsbeklagte) und die B.\_\_\_\_\_ GmbH einen Mietvertrag über einen Gewerberaum im Erdgeschoss und fünf Lagerräume im Untergeschoss der Liegenschaft am C.\_\_\_\_\_weg 1 in ... Zürich. Als ausschliesslichen Gebrauchszweck vereinbarten sie die Nutzung als "Gewerberaum/Lager, Bar, Lounge, Club, für Veranstaltungen, Seminare, Ausstellungen, Kongresse, Schulungen, TV-&Videostudio oder Verkaufs-/Promotionsevents" (act. 7/4/1). Mit Vereinbarung vom 30. Dezember 2015 (act. 7/4/2) und Zustimmung der Berufungsbeklagten vom 18. Januar 2016 (act. 7/4/3) übertrug die B.\_\_\_\_\_ GmbH den Mietvertrag auf die A.\_\_\_\_\_ SA (nachfolgend: Berufungskläger). Mit Nachtrag vom 13. Februar 2017 erweiterten die Parteien den Mietvertrag um einen zusätzlichen Lagerraum (act. 7/4/4).

1.2. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 setzte die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse Juli bis Dezember 2024 im Gesamtbetrag von Fr. 134'835.20 an und drohte ihr für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung an (act. 7/4/6).

1.3. Mit amtlichem Formular vom 11. Februar 2025 kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin per 31. März 2025 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR; act. 7/4/8). Die Berufungsklägerin focht diese Kündigung am 24. März 2025 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Zürich an (act. 7/4/10).

1.4. Am 12. Mai 2025 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung der Berufungsklägerin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (act. 7/1). Nach Eingang der schriftlichen Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 12. Juni 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 31. Juli 2025 gut. Die Vorinstanz verpflichtete die Berufungsklägerin, den Gewerberaum im Erdgeschoss samt den sechs Lagerräumen im ersten Untergeschoss

unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben. Weiter wies sie das Stadttammannamt Zürich ... (nachfolgend: Stadttammannamt) antragsgemäss an, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/14). Der Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 4. August 2025 zugestellt (act. 7/15b).

## 2.

2.1. Gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 31. Juli 2025 erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 14. August 2025 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und das Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten (act. 2 S. 2).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-15). Die Kammer holte von der Berufungsklägerin einen Kostenvorschuss von Fr. 10'000.– ein. Die Berufungsklägerin leistete den Kostenvorschuss innert der angesetzten Nachfrist (vgl. act. 8-10). Auf das Einholen einer Berufungsantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Die Berufung ist der Berufungsbeklagten mit dem vorliegenden Urteil zuzustellen.

## 3.

3.1. Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von über Fr. 1'000'000.– (zur Streitwertberechnung vgl. act. 8), womit das Rechtsmittel der Berufung gegeben ist (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufungsklägerin reichte ihre Berufung innert der massgeblichen Rechtsmittelfrist von zehn Tagen ein (Art. 314 ZPO). Die Berufung enthält Anträge und eine Begründung (vgl. Art. 311 ZPO). Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Sie hat den ihr auferlegten Kostenvorschuss geleistet. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen sind folglich erfüllt (Art. 59 f. ZPO). Auf die Berufung ist einzutreten.

3.2. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

4.

4.1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO ist der Beweis in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Für den Rechtsschutz in klaren Fällen gilt kein herabgesetztes Beweismass: Die gesuchstellende Partei hat den vollen Beweis für die ihren Anspruch begründenden Tatsachen zu erbringen; blosses Glaubhaftmachen genügt nicht. Trägt die Gegenpartei substantiiert und schlüssig Einreden oder Einwendungen vor, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die richterliche Überzeugung zu erschüttern, so kann auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten werden (BGE 144 III 462 E. 3.1 = Pra 2019 Nr. 41; BGE 141 III 23 E. 3.2 = Pra 2015 Nr. 114; BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

4.2. Die Berufungsklägerin wendete vor Vorinstanz ein, die Zahlungsaufforderung/Kündigungsandrohung sei ihr nicht zugestellt worden. Sie habe entsprechend keinerlei Kenntnis von der angesetzten Zahlungsfrist gehabt. Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs, welche ihr ebenfalls nicht zugestellt worden sei, sei deshalb ganz klar ungültig (act. 7/12).

4.2.1. Dazu erwog die Vorinstanz, bei der Zahlungsfristansetzung i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR handle es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung, für welche die relative Empfangstheorie zur Anwendung gelange. Nach dieser Theorie

gelte eine eingeschrieben versandte Zahlungsaufforderung in jedem Fall am siebten Tag der Abholfrist als zugestellt, auch wenn der Mieter die Sendung nicht bei der Post abhole. Die Kündigung entfalte demgegenüber nach der absoluten Empfangstheorie bereits dann Wirkung, wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelange. Lege der Postbote dem abwesenden Empfänger eine Abholungseinladung in den Briefkasten, gelte die Kündigung als zugestellt, sobald es dem Empfänger zumutbar sei, die Sendung bei der Post abzuholen. Gemäss den von der Berufungsbeklagten eingereichten Sendungsverfolgungen der Schweizerischen Post seien die Zahlungsaufforderung und die Kündigung der Berufungsbeklagten am 14. Dezember 2024 bzw. am 12. Februar 2025 zur Abholung gemeldet worden. Die Berufungsbeklagte habe beide Einschreiben innerhalb der siebentägigen Abholfrist nicht abgeholt. Die Zahlungsaufforderung gelte deshalb am 21. Dezember 2024 und die Kündigung am 13. Februar 2025 als zugestellt (act. 6 E. 6.2).

4.2.2. Die Berufungsklägerin rügt eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz. Sie macht geltend, die von der Berufungsbeklagten eingereichten Sendungsverfolgungen würden einzig beweisen, dass am 12. Dezember 2024 und am 11. Februar 2025 Briefe per Einschreiben in ... Zürich ... aufgegeben worden seien. Dass diese Einschreiben von der Berufungsbeklagten stammten, die Zahlungsaufforderung vom 11. Dezember 2024 bzw. die Kündigung vom 11. Februar 2025 enthielten und an sie (die Berufungsklägerin) adressiert worden seien, werde hingegen bestritten. Die beiden Einschreiben seien denn auch in einem Postfach in D. \_\_\_\_\_ zur Abholung avisiert worden, obwohl die Berufungsklägerin ihre Geschäftsadresse in Zürich habe. Um zu beweisen, dass die Einschreiben tatsächlich den von der Berufungsbeklagten behaupteten Absender, Inhalt und Empfänger gehabt hätten, hätte die Berufungsbeklagte die beiden ungeöffneten Briefe bei der Vorinstanz einreichen müssen. Weil sie dies unterlassen habe, sei der Sachverhalt diesbezüglich unklar und auf das Ausweisungsgesuch nicht einzutreten (act. 2).

4.2.3. Der Berufungsklägerin ist beizupflichten, dass die von der Berufungsbeklagten eingereichten Sendungsverfolgungen der Post keine Angaben zum Ab-

sender, Inhalt und Empfänger der betroffenen eingeschriebenen Postsendungen enthalten (act. 7/4/7+9). Die Sendungsverfolgungen sind jedoch nicht isoliert zu betrachten. Vielmehr sind im Rahmen der Beweiswürdigung auch die weiteren Umstände und Beweismittel miteinzubeziehen. Dazu gehört zunächst der enge zeitliche Zusammenhang zwischen dem Versand der in den Sendungsverfolgungen abgebildeten eingeschriebenen Briefe und dem Datum der Zahlungsaufforderung bzw. der Kündigung (act. 7/4/6-9). Weiter ist im Briefkopf der Zahlungsaufforderung ein Strichcode mit einer Sendungsnummer aufgeführt (act. 7/4/6). Die Sendungsnummer ist dabei die gleiche wie auf der von der Berufungsbeklagten zum Nachweis der Zustellung eingereichten Sendungsverfolgung (act. 7/4/7). Sodann ist es richtig, dass beide Einschreiben in D. \_\_\_\_\_ zur Abholung avisiert wurden. Dies geschah jedoch aufgrund von Nachsendungsaufträgen (vgl. act. 7/4/7 und 7/4/9). Gemäss Handelsregistereintrag der Schuldnerin hat ihr einziger Verwaltungsrat E. \_\_\_\_\_ seinen Wohnsitz in D. \_\_\_\_\_ (act. 5). Die Nachsendungsaufträge nach D. \_\_\_\_\_ weisen somit ebenfalls auf die Berufungsklägerin als Empfängerin der eingeschriebenen Postsendungen hin. Schliesslich wurden beide Einschreiben nicht abgeholt. Das deckt sich mit der Behauptung der Berufungsklägerin, ihr seien beide Schreiben nicht zugestellt worden und sie habe keinerlei Kenntnis von deren Inhalt gehabt (vgl. act. 7/12 Rz. 14). Mit Blick auf all diese Indizien bestehen für die Kammer nicht die geringsten Zweifel daran, dass sowohl die Zahlungsaufforderung vom 11. Dezember 2024 als auch die Kündigung vom 11. Februar 2025 ordnungsgemäss an den Sitz der Berufungsklägerin versandt und von ihr nicht abgeholt wurden. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin liegt diesbezüglich ein klarer, liquider Sachverhalt vor. Die rechtliche Würdigung des beschriebenen Sachverhalts durch die Vorinstanz beanstandet die Berufungsklägerin zu Recht nicht. Für die Zahlungsaufforderung gilt die relative Empfangstheorie, weshalb sie am 21. Dezember 2024 als zugestellt gilt. Die Zustellung der Kündigung erfolgte in Anwendung der absoluten Empfangstheorie am 13. Februar 2025 (act. 7/4/7 und 7/4/9; zu den anwendbaren Empfangstheorien vgl. BGE 140 III 244 E. 5.2; BGE 137 III 208 E. 3).

4.3. Weiter machte die Berufungsklägerin vor Vorinstanz geltend, es habe kein Zahlungsausstand bestanden, da ihr gegenüber der Berufungsbeklagten verre-

chenbare Ansprüche auf Herabsetzung der Mietzinsen und Schadenersatz infolge entgangenen Gewinns zustünden (act. 7/12 Rz. 16-18, 21 ff.).

4.3.1. Die Vorinstanz verwarf diesen Einwand. Sie erwog, kein Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR liege vor, wenn der Mieter die (zutreffende) Einrede der Verrechnung innert der ihm nach Art. 257d OR angesetzten Zahlungsfrist gegenüber dem Vermieterin geltend mache. Diese Verrechnungserklärung im Sinne von Art. 124 OR müsse explizit erfolgen und den Willen des Verrechnenden unzweideutig erkennen lassen. Die Beweislast für die Abgabe einer genügenden Verrechnungserklärung liege bei dem, der sich auf die Verrechnung berufe. Weder aus der Stellungnahme der Berufungsklägerin noch aus den von ihr eingereichten Unterlagen gehe hervor, dass sie innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist gegenüber der Berufungsbeklagten die Verrechnung erklärt hätte. Das Schreiben vom 26. Januar 2023 beziehe sich offenkundig auf die Mietzinse der Monate April bis Dezember 2022, nicht aber auf die mit Zahlungsaufforderung vom 11. Dezember 2024 abgemahnten Mietzinse der Monate Juli bis Dezember 2024 (act. 6 E. 6.3.)

4.3.2. Die Berufungsklägerin hält dem in der Berufung entgegen, der Berufungsbeklagten sei klar gewesen, dass sie die Mietzinse aufgrund der bestehenden und nachgewiesenen Forderung auf Mietzinsreduktion eingestellt habe. Schliesslich habe sie die Berufungsbeklagte bereits am 23. Mai 2022, kurz nach Beginn der Bauarbeiten an der Nachbarliegenschaft, auf die enormen Einschränkungen im Betrieb ihrer Eventlocation aufmerksam gemacht. Die Berufungsbeklagte habe eine einvernehmliche Lösung und ein Gespräch stets abgeblockt. Der Grund für die Einstellung der Mietzinszahlungen und damit auch die geltend gemachte Verrechnung sei der Berufungsbeklagten daher bekannt gewesen (act. 2 Rz. 12).

4.3.3. Gemäss Art. 124 Abs. 1 OR tritt eine Verrechnung nur insofern ein, als die Schuldnerin der Gläubigerin zu erkennen gibt, dass sie von ihrem Recht der Verrechnung Gebrauch machen will. Die Verrechnung erfolgt nicht von Gesetzes wegen, sobald die Schuldnerin über eine fällige, verrechenbare Forderung gegenüber der Gläubigerin verfügt (vgl. BGer 4A\_364/2022 vom 12. Mai 2023 E. 3.3; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, OR AT, Band II, § 31 N 3248). Die Verrechnungs-

erklärung ist eine einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung der Verrechnenden. Sie kann ausdrücklich oder durch konkludentes Handeln erfolgen und muss den Willen der Verrechnenden in unzweideutiger Weise erkennen lassen. Aus der Erklärung oder aus den Umständen muss hervorgehen, welches die zu tilgende Hauptforderung und welches die Verrechnungsforderung ist. Besteht diesbezüglich Unklarheit, ist die Verrechnungserklärung unvollständig und daher wirkungslos (BGer 4A\_601/2013 vom 31. März 2014 E. 3.3; BGer 4A\_23/2011 vom 23. März 2011 E. 3.2; BGer 4A\_549/2010 vom 17. Februar 2011 E. 3.3). Die Mieterin, die ihren Zahlungsrückstand durch Verrechnung tilgen will, muss die Verrechnung vor Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR erklären (BGer 4A\_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.4; BGer 4A\_623/2019 vom 26. Mai 2020 E. 4; BGer 4A\_115/2019 vom 17. April 2019 E. 9). Die Beweislast für die rechtzeitige Abgabe der Verrechnungserklärung und den Bestand der Verrechnungsforderung liegt bei der Mieterin (vgl. BGer 4A\_239/2025 vom 12. August 2025 E. 2.4; BSK OR I-MÜLLER, 7. Aufl. 2020, Art. 124 N 1a).

4.3.4. Im Schreiben vom 23. Mai 2022, auf welches die Berufungsklägerin verweist, teilte sie der Berufungsbeklagten mit, die seit 1. Februar 2022 begonnene Kernsanierung der Nachbarliegenschaft verursache Lärm-, Staub- und ideelle Immissionen und beeinträchtige sie massiv im vereinbarten Gebrauch der Mietsache. Sie verlange deshalb rückwirkend eine Herabsetzung des Mietzinses und behalte sich die Geltendmachung allfälliger Schadenersatzansprüche vor (act. 7/13/6). Mit Schreiben vom 26. Januar 2023 konkretisierte sie, dass sie für die Monate April bis Dezember 2022 eine Mietzinsherabsetzung in der Höhe von 35% verlange. Gleichzeitig machte sie für das Jahr 2022 einen Schadenersatzanspruch wegen entgangenen Gewinns in Höhe von Fr. 28'800.– geltend (act. 7/13/7). Nach dem Gesagten genügt es indes nicht, dass die Berufungsklägerin in den Jahren 2022 und 2023 gegenüber der Berufungsbeklagten Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche geltend machte. Um die rückständigen Mietzinse Juli bis Dezember 2024 durch Verrechnung zu tilgen, hätte sie vor Ablauf der Zahlungsfrist gegenüber der Berufungsbeklagten erklären müssen, dass sie die betreffenden Mietzinsen mit ihren Schadenersatz- oder Mietzinsrückforderungsansprüchen verrechne. Dass sie dies getan hätte, ist weder hinreichend be-

hauptet noch nachgewiesen. Entsprechend geht der Einwand der Berufungsklägerin fehl.

#### 4.4.

4.4.1. Sodann wirft die Berufungsklägerin der Vorinstanz mit Bezug auf die Vollstreckungsanordnung eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör vor. Die Berufungsklägerin macht zusammengefasst geltend, aus dem Dispositiv gehe nicht hervor, welche Vollstreckungsmassnahme nach Art. 343 Abs. 1 ZPO angeordnet werde. In der Begründung beschränke sich die Vorinstanz auf die lapidare Bemerkung, eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO erscheine angemessen. Ob eine solche aber tatsächlich anzuordnen sei und weshalb ausgerechnet die schärfste Vollstreckungsmassnahme angemessen sei, lege die Vorinstanz in keiner Weise dar. Dem Gericht komme bei der Auswahl der Vollstreckungsmassnahmen ein grosses Ermessen zu und die Zwangsvollstreckung stelle einen schweren Eingriff in ihre Rechtsstellung dar. Umso höher wären die Anforderungen an die Begründungsdichte gewesen. Dispositiv-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids sei infolge der Gehörsverletzung aufzuheben und es sei festzuhalten, dass eine Zwangsvollstreckung des Urteils derzeit nicht zulässig sei. Zudem sei der Gehörsverletzung zwingend im Rahmen der Kostenregelung Rechnung zu tragen (act. 2 Rz. 13-18).

4.4.2. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt die Verpflichtung des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen. Erst aus der Entscheidungsbegründung erschliesst sich, ob das Gericht die Parteien tatsächlich gehört und ihre Vorbringen geprüft und berücksichtigt hat. Umfang und Dichte der Begründung richten sich nach den Umständen: Bei klarer Sachlage und bestimmten Normen können Hinweise auf die Rechtsgrundlagen genügen. Hingegen ist in der Regel eine ausführlichere Begründung geboten, wenn das Gericht über einen weiten Ermessensspielraum verfügt, sich komplexe Rechts- oder Sachverhaltsfragen stellen oder der Entscheid intensiv in die Rechtsstellung der Betroffenen eingreift (GÖKSU, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 53 N 31). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz wei-

terziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf das sich sein Entscheid stützt (BGE 148 III 30 E. 3.1; BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 137 II 266 E. 3.2).

4.4.3. Soweit die Berufungsklägerin geltend macht, aufgrund der Formulierung des Urteilsdispositivs und der Entscheidbegründung sei unklar, welche Vollstreckungsmassnahme die Vorinstanz anordnete, ist ihr zu widersprechen. Die Vorinstanz wies das Stadtmannamt Zürich ... (nachfolgend: Stadtmannamt) im Urteilsdispositiv an, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 6 Dispositiv-Ziff. 2). Die Gemeindeammannämter sind im Kanton Zürich gemäss § 147 GOG für die Zwangsvollstreckung und die Ersatzvornahme zuständig. Die Vorinstanz hielt in der Begründung sodann ausdrücklich fest, es erscheine "eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO" angemessen. Dem Vollstreckungsantrag der Berufungsbeklagten sei zu entsprechen (act. 6 E. 8). Aus dem Urteilsdispositiv in Verbindung mit der Begründung ergibt sich somit ohne Weiteres, dass die Vorinstanz das Stadtmannamt anwies, auf Verlangen der Berufungsbeklagten den Zwangsvollzug der Ausweisung durchzuführen. Wie die Beanstandungen der Berufungsklägerin zeigen, hat auch sie den angefochtenen Entscheid in diesem Sinn verstanden (vgl. E. 4.4.2 und E. 4.5.1). Sie konnte sich also über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben.

4.4.4. Was die Kritik an der Begründungsdichte betrifft, ist der Berufungsklägerin darin beizupflichten, dass das Gericht bei der Auswahl der zu treffenden Vollstreckungsmassnahme nicht an den Antrag der gesuchstellenden Partei gebunden ist und insofern über Ermessen verfügt. Das Vollstreckungsgericht hat das zur Durchsetzung wirksamste Mittel zu wählen, wobei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten ist (BGer 4A\_270/2022 vom 27. Oktober 2022 E. 5.3.3; BSK ZPO-ZINSLI, 4. Aufl. 2024, Art. 343 N 4; STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 343 N 14). Das wirksamste Mittel zur Vollstreckung von Ausweisungsbefehlen ist der Zwangsvollzug. Die direkte Anordnung der Zwangsvollstreckung auf Verlangen der Vermieterin

bedarf daher in der Regel keiner ausführlichen Begründung. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Mieterin Umstände geltend macht, die es bei der Anwendung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und bei der Ausübung des gerichtlichen Ermessens zu berücksichtigen gilt. In casu äusserte sich die Berufungsklägerin vor Vorinstanz mit keinem Wort zum Vollstreckungsbegehren der Berufungsbeklagten. Sie brachte mithin nichts vor, was im Falle einer Gutheissung des Ausweisungsbegehrens gegen die direkte Anordnung des Zwangsvollzuges auf Verlangen der Berufungsbeklagten spräche. Unter diesen Umständen durfte sich die Vorinstanz unter dem Blickwinkel der gerichtlichen Begründungspflicht damit begnügen, auf Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO hinzuweisen und die Zwangsmassnahme als angemessen zu bezeichnen. Eine Verletzung des Anspruchs der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör liegt nicht vor.

#### 4.5.

4.5.1. Schliesslich beanstandet die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe mit der Anordnung der Zwangsvollstreckung Art. 343 ZPO verletzt. Bei der Anordnung einer Zwangsmassnahme i.S.v. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO habe das Vollstreckungsgericht den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten und eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es vorliegend mildere Mittel gegeben hätte, die ebenso wirksam wie die Zwangsvollstreckung wären. So hätte ihr eine Ordnungsbusse angedroht oder eine Frist zur freiwilligen Erfüllung eingeräumt werden können, da ein Auszug aus den Räumlichkeiten der Berufungsbeklagten mit grossem logistischem Aufwand verbunden sei. So befänden sich in den Räumlichkeiten empfindliche Gerätschaften im Wert von weit über einer Million Franken, wie namentlich die Sound- und Lichtanlage oder die Bareinrichtung, die fachmännisch abgebaut werden müssten. Bei der Interessenabwägung sei zudem zu berücksichtigen, dass ihr durch die sofortige Ausweisung der Betrieb des F. \_\_\_\_\_ Clubs verunmöglicht werde, was zu einer Bedrohung ihrer wirtschaftlichen Existenz führe. Das Finden einer neuen, gleichermassen geeigneten Eventlocation für den F. \_\_\_\_\_ Club gestalte sich äusserst schwierig und langwierig, zumal Zürich mittlerweile von einem regelrechten Clubsterben heimgesucht werde (act. 2 Rz. 19-22).

4.5.2. Es ist richtig, dass bei der Auswahl und Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen ist (BGer 4A\_270/2022 vom 27. Oktober 2022 E. 5.3.3). Dabei liegt es aber an der betroffenen Partei, die Tatsachen vorzubringen, die unter dem Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes gegen die Anordnung einer beantragten Zwangsmassnahme sprechen. Die Berufungsklägerin behauptet erstmals im Berufungsverfahren, dass sich in den Mietobjekten empfindliche Gerätschaften mit erheblichem Wert befänden, die fachmännisch abgebaut werden müssten. Ebenso behauptet sie erstmals im Berufungsverfahren, sie sei durch die sofortige Räumung in ihrer wirtschaftliche Existenz bedroht und das Finden einer neuen, gleichermassen geeigneten Eventlocation gestalte sich schwierig. Vor Vorinstanz hatte sie noch nichts dergleichen behauptet. Gründe, welche die Berufungsklägerin daran gehindert hätten, diese Tatsachenbehauptungen bereits vor Vorinstanz vorzubringen, sind weder behauptet noch ersichtlich. Bei den neuen Tatsachenbehauptungen der Berufungsklägerin handelt es sich daher durchwegs um unzulässige Noven, die im Berufungsverfahren unbeachtlich bleiben (vgl. E. 3.2). Bei der Auswahl der Vollstreckungsmassnahme zu berücksichtigen ist demgegenüber, dass das Mietverhältnis seit März 2025 rechtsgültig beendet ist. Bei Fällung des angefochtenen Entscheids vom 31. Juli 2025 hat die Berufungsklägerin die Mietobjekte also bereits während vier Monaten unrechtmässig genutzt. Durch das Verweilen in den Mietobjekten ohne gültigen Rechtstitel nimmt die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten die Möglichkeit, frei über ihr Eigentum zu verfügen. Das Interesse der Berufungsbeklagten an einer zügigen Vollstreckung der Ausweisung war und ist deshalb entsprechend hoch zu gewichten. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Einräumung einer Frist zur freiwilligen Erfüllung verzichtete und den Zwangsvollzug anderen Vollstreckungsmassnahmen wie etwa der Androhung einer Ordnungsbusse vorzog. Art. 343 ZPO bzw. den bei dessen Anwendung zu beachtenden Grundsatz der Verhältnismässigkeit hat sie damit nicht verletzt.

4.6. Zusammenfassend erweisen sich die Beanstandungen der Berufungsklägerin als unbegründet. Die Berufung ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

5.

5.1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von über Fr. 1'000'000.– (vgl. act. 8 E. 4) in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 10'000.– festzusetzen. Sie ist mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

5.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 31. Juli 2025 (ER250096-L) wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 10'000.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich ... 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 beträgt über Fr. 1'000'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: