

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss vom 9. Juli 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin (Mieterin) und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt X._____,

gegen

B._____ AG,

Beklagte (Vermieterin) und Berufungsbeklagte

vertreten durch C._____,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Anfechtung der Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses (Geschäftsmiete)**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Uster vom 9. September 2024 (MJ230007)

Erwägungen:

1. Verfahrensverlauf

1.1. Am 25. August 2014 schlossen die D. _____ AG als Vermieterin und die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) als Mieterin einen Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten und Parkplätze an der E. _____ -strasse ... in ... F. _____ ab. Seit dem 1. Oktober 2014 betreibt die Berufungsklägerin im Mietobjekt einen Autogaragenbetrieb mit Automobil-Occasionshandel (act. 6/15/1).

1.2.

1.2.1. Am 9. Februar 2023 kündigte die D. _____ AG das Mietverhältnis mit amtlichem Formular auf den 31. August 2023 (act. 6/4/9). Sie begründete die Kündigung mit einer tätlichen Auseinandersetzung, die am 30. November 2022 zwischen dem Geschäftsführer und einzigen Gesellschafter der Berufungsklägerin, G. _____, und dem bei der D. _____ AG angestellten Hauswart der Liegenschaft, H. _____, stattgefunden habe (act. 6/4/10 f.).

1.2.2. Mit Eingabe vom 31. August 2023 reichte die Berufungsklägerin beim Mietgericht des Bezirksgerichts Uster (nachfolgend: Vorinstanz) Klage gegen die D. _____ AG ein und stellte folgende Rechtsbegehren (act. 6/2 S. 1):

1. Es sei die mit amtlichem Formular vom 9. Februar 2023 erklärte Kündigung des Mietvertrages bezüglich der Liegenschaft E. _____ -strasse ... zwischen der D. _____ AG und der A. _____ GmbH aufzuheben.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis bezüglich der Liegenschaft E. _____ -strasse ... zwischen der D. _____ AG und der A. _____ GmbH erstmalig bis zum 31. August 2026 zu erstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten.

Im Nachgang zur Schlichtungsverhandlung erkannte die Berufungsbeklagte gegenüber der Berufungsklägerin eine einmalige und definitive Erstreckung bis am 29. Februar 2024 zu (act. 6/4/13). Mit Eingabe vom 8. Januar 2024 nahm die Berufungsbeklagte schriftlich zur Klage Stellung (act. 6/14). Anlässlich der Instruk-

tionsverhandlung vom 19. Februar 2024 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (Prot. Vi. S. 7). An der Hauptverhandlung vom 9. September 2024 hielten die Parteien ihren zweiten Parteivortrag (act. 6/30/1 – 2, Prot. Vi. S. 9 ff.) und die im Anschluss daran geführten Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. Vi. S. 19).

1.2.3. Mit unbegründetem Urteil vom 9. September 2024 stellte die Vorinstanz fest, die von der Berufungsbeklagten mit Formular vom 9. Februar 2023 per 31. August 2023 ausgesprochene Kündigung des Mietvertrags sei gültig (Dispositiv-Ziff. 1), das Mietverhältnis wurde erstmalig bis zum 31. August 2025 erstreckt (Dispositiv-Ziff. 2) und im Übrigen wurden die Rechtsbegehren der Berufungsklägerin abgewiesen (Dispositiv-Ziff. 3). Die begründete Ausfertigung des Urteils (act. 6/38 = act. 3, Aktenexemplar) wurde den Parteien am 20. Februar 2025 zugestellt (act. 6/39).

1.3.

1.3.1. Gegen das Urteil vom 9. September 2024 erhob die Berufungsklägerin fristgerecht mit Eingabe vom 19. März 2025 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge (act. 2 S. 2):

1. Es sei das angefochtene Urteil des Bezirksgerichts Uster, Mietgericht vom 9. September 2024 vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 9. Februar 2023 (per 31. August 2023) rechtsmissbräuchlich und somit unwirksam ist und das Mietverhältnis unverändert fortbesteht.
3. Eventualiter, sofern das Obergericht nicht zur Aufhebung der Kündigung gelangt, sei festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Erstreckung deutlich über den vom Erstgericht angenommenen Zeitraum hinaus erfüllt sind, und es sei das Mietverhältnis zumindest für die maximale Erstreckungsdauer (Art. 272b OR) zu erstrecken, soweit die Kündigung nicht ohnehin als ungültig aufgehoben wird.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWSt) zu Lasten der Berufungsbeklagten.

1.3.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1 – 39) und die Berufungsklägerin leistete den von ihr einverlangten Kostenvorschuss fristgerecht

(act. 8, act. 10). Auf weitere prozessleitende Verfügungen wurde verzichtet. So wurde insbesondere in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 zweiter Teilsatz ZPO keine Berufungsantwort eingeholt. Der Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Beschluss das Doppel der Berufungsschrift (act. 2) mit Beilagen (act. 5/2 – 4) zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Vorliegend handelt es sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, deren Streitwert sich, wie von der Vorinstanz erwogen (act. 3 E. 2.6 m.V.a. act. 6/25), auf Fr. 233'325.– beläuft. Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

3. Parteiwechsel

3.1. Während eines Prozesses stehen sich grundsätzlich von Anfang bis Ende dieselben Parteien gegenüber. Ein Parteiwechsel ist nur unter den Voraussetzungen von Art. 83 ZPO möglich. Gemäss Absatz 4 dieser Bestimmung ist ein Parteiwechsel ohne Veräusserung des Streitobjekts nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig; wobei besondere gesetzliche Bestimmungen über die Rechtsnachfolge vorbehalten bleiben. Eine solche spezialgesetzliche Regelung stellt die in Art. 22 FusG vorgesehene Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession) im Rahmen der Fusion von Gesellschaften dar. Hier tritt die Nachfolge unmittelbar kraft Gesetz ein, ohne dass es der Zustimmung der Gegenpartei bedarf (BGer 5A_256/2016 vom 9. Juni 2017 E. 3.2 [nicht publiziert in BGE 143 III 297]).

3.2. Die D._____ AG wurde am tt.mm.2024 zufolge Fusion mit der B._____ AG im Handelsregister gelöscht (Eintragung im Tagebuch am tt.mm.2024 und Publikation im SHAB am tt.mm.2024, vgl. Handelsregisterauszug der B._____ AG, act. 11). Mit der Fusion gingen alle Rechte und Pflichten der D._____ AG auf die B._____ AG über und Letztere übernahm ohne Weiteres die Stellung der D._____ AG im vorliegenden Rechtsstreit. Der Parteiwechsel erfolgte vor Durchführung der Hauptverhandlung, an welcher die Parteien ihre zweiten Parteivorträge hielten,

sowie vor Fällung des erstinstanzlichen Urteils. Das angefochtene Urteil führt jedoch die D. _____ AG als Beklagte auf. Aufgrund der Universalsukzession, die *ipso iure* erfolgte und nicht voraussetzte, dass die einzelnen Aktiven und Passiven oder die damit verbundenen Rechte und Pflichten bekannt sind (OFK FusG-VOGEL/HEIZ/SIEBER/NABHOLZ, 4. Aufl. 2024, Art. 22 N 6), ging auch das Auftragsverhältnis der D. _____ AG mit Rechtsanwalt Y. _____ *ipso iure* auf die B. _____ AG über. Rechtsanwalt Y. _____ war deshalb anlässlich der Hauptverhandlung zur Vertretung der B. _____ AG befugt und konnte deren prozessualen Rechte wahrnehmen. Dass im angefochtenen Urteil fälschlicherweise noch die übernommene Gesellschaft aufgeführt wird, ändert nichts daran. Die Vorinstanz ist zwar diesbezüglich vom falschen Sachverhalt ausgegangen, doch bleibt dies infolge der soeben dargelegten Sachlage ohne nachteilige Auswirkungen (vgl. BGer 4A_232/2014, 4A_610/2014 vom 30. März 2015 E. 4.2.2. [nicht publiziert in BGE 141 III 106]). Das Urteil der hiesigen Kammer lautet deshalb auf die B. _____ AG (als Rechtsnachfolgerin der D. _____ AG) als Berufungsbeklagte.

3.3. Aus den dargelegten Gründen vermögen letztlich die Rügen der Berufungsklägerin, wonach die Vorinstanz hinsichtlich die Parteifähigkeit der D. _____ AG sowohl den Sachverhalt falsch festgestellt (act. 2 Rz. II.1.) als auch das Recht falsch angewendet habe (act. 2 Rz. III.4.) nicht durchzudringen.

4. Neue Tatsachen und neue Beweismittel

4.1. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel im Rechtsmittelverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen (BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; OGer ZH LB170050 vom 22. September 2017 E. II.3; LB170028 vom 30. November 2017 E. II/1.2).

4.2. Die Berufungsklägerin stellt folgende Behauptungen erstmals in ihrer Berufungsschrift auf: Der von Herrn H. _____ benannte Zeuge stehe in einem Abhän-

gigkeitsverhältnis zu Herrn H._____ und sei von diesem bedroht bzw. zur Falsch-
aussage genötigt worden (act. 2 Rz. II.2.a.). Es hätten rassistische Motive vorge-
legen bzw. Herr H._____ habe sich regelmässig rassistisch gegenüber Personen
mit Migrationshintergrund geäussert (act. 2 Rz. II.2.c., Rz. III.1.). Sie sei seit über
13 Jahren Mieterin im Areal (act. 2 Rz. II.3., Rz. III.3.). Es bestünden keine kon-
kreten Bauvorhaben, da u.a. weitere Grundstückseigentümer nicht verkaufen woll-
ten oder sich ein Baustopp bis 2033 abzeichne (Rz. II.4.). Sie bewerbe sich seit
September 2024 ununterbrochen für eine neue Halle und erhalte nur Absagen
(act. 2 Rz. III.2.). Bei diesen Tatsachenbehauptungen handelt es sich um Noven.
Die Berufungsklägerin legt jedoch nicht dar, inwiefern die Voraussetzungen von
Art. 317 ZPO erfüllt sind, weshalb die Behauptungen unberücksichtigt bleiben.

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren bestritt die Berufungsklägerin, dass
Herr H._____ aufgrund des Vorfalls vom 30. November 2022 an einer bleibenden
Sehschwäche leide (act. 6/30/1 Rz. 20). Im Rechtsmittelverfahren bestreitet sie
nun auch die übrigen von der Berufungsbeklagten behaupteten Verletzungen von
Herrn H._____ bzw. dass diese bei dem Vorfall entstanden seien (act. 2
Rz. II.2.b.). Auch dabei handelt es sich um Noven, wobei die Berufungsklägerin
nicht darlegt, inwiefern die Voraussetzungen für deren Berücksichtigung vorlie-
gen. Anzumerken ist, dass die Berufungsklägerin in ihrer Klage selbst anerkannte,
dass sowohl Herr H._____ als auch Herr G._____ bei der Auseinandersetzung
Verletzungen davon trugen (vgl. act. 6/1 Rz. 20).

4.3. Ferner reichte die Berufungsklägerin mit ihrer Berufungsschrift diverse Be-
werbungen und Absagen zu den Akten. Im vorinstanzlichen Verfahren reichte sie
nur einen Teil dieser Absagen ein (vgl. act. 6/4/15; act. 6/32/100; act. 6/32/103;
act. 6/32/105). Die übrigen Absagen sowie die Bewerbungen wurden erstmals im
Rechtsmittelverfahren ins Recht gelegt, ohne dass die Berufungsklägerin dartut,
dass die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO vorliegen. Diese Beweismittel blei-
ben folglich unberücksichtigt.

5. Begründungsobliegenheit

5.1. Die Berufung ist begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der schriftlichen Begründung hat die Berufung führende Partei hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; 138 III 374 E. 4.3.1). Sie muss sich dazu mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_291/2019 vom 20. August 2019 E. 3.2; 5A_573/2017 vom 19. Oktober 2017 E. 3.1). In der Rechtsmitteleingabe sind die Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen und es ist mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden (OGer ZH LA210006 vom 12. November 2021 E. II.2). Es genügt nicht, bloss auf die Vorbringen vor der ersten Instanz zu verweisen oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Art und Weise zu kritisieren (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1).

5.2. Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt hinsichtlich des Vorfalls vom 30. November 2022, die mildereren Mittel und den angeblichen Umbau/Abbruch fehlerhaft bzw. unvollständig festgestellt.

5.2.1. Hinsichtlich des Vorfalls vom 30. November 2022 bringt sie vor, Herr G._____ habe Herrn H._____ nicht "zusammengeschlagen", sondern Herr H._____ sei als erster tätlich geworden. Die gegenteiligen Darstellungen der Berufungsbeklagten sowie von Herrn H._____ seien nicht glaubhaft, da Herr H._____ in Bezug auf den Vorfall (Anwesenheit von Herrn I._____) gelogen habe (zur gerügten Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vgl. E. 5.3.4. unten). Gesicherte Beweise für die behauptete Sehschwäche bzw. dass diese auf den Vorfall vom 20. November 2022 zurückzuführen sei, lägen nicht vor. Herr H._____ pflege eine persönliche Feindschaft gegen Herrn G._____ und suche nach Vorwänden, um die Berufungsklägerin aus dem Areal zu drängen. Dass die Kündigung erst drei Monate nach dem Vorfall ausgesprochen wurde, unterstreiche, dass es sich um eine nachträgliche Konstruktion handle und nicht um eine

rasche Reaktion der Berufungsbeklagten auf eine angebliche Gefahr (act. 2 Rz. II.2.a. – I.2.c.).

Zu diesen gerügten Punkten gab die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die von den Parteien aufgestellten Behauptungen wieder und würdigte diese (E. 3.4.2. – 3.4.4.). Die Berufungsklägerin setzt sich mit der vorinstanzlichen Würdigung nicht auseinander. Sie nimmt in ihren Ausführungen nicht darauf Bezug, sondern lässt es dabei bewenden, ihre bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Tatsachenbehauptungen zu wiederholen. Damit kommt sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach.

5.2.2. Auch mit Bezug auf die Frage, ob die Berufungsbeklagte anstelle der Kündigung mildere Massnahmen hätte ergreifen müssen, habe die Vorinstanz, so die Berufungsklägerin weiter, den Sachverhalt falsch festgestellt. Abgesehen vom langjährigen persönlichen Zerwürfnis mit Herrn H. _____ lägen keine Probleme oder gravierende Vorfälle vor, die das Mietverhältnis gestört hätten. Die Vorinstanz habe übergangen, dass die Berufungsbeklagte andere mildere Massnahmen hätte ergreifen können und der Vorfall für Herrn H. _____ keine Konsequenzen gehabt habe. Diesbezügliche Tatsachen (Investitionen des Mieters, gute Zahlungsmoral, mögliche Deeskalationsmassnahmen) seien unberücksichtigt geblieben oder nur unzureichend gewürdigt worden (act. 2 Rz. II.3.).

Mit diesen Ausführungen setzt sich die Berufungsklägerin mit den vorinstanzlichen Erwägungen zu den mildereren Massnahmen (E. 3.4.4.) nicht hinreichend auseinander bzw. nimmt nicht einmal darauf Bezug. Sie erhebt lediglich pauschale Vorwürfe.

5.2.3. Weiter moniert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe den Sachverhalt zum angeblich von der Berufungsbeklagten geplanten Umbau/Abbruch lediglich summarisch festgestellt. Soweit die Vorinstanz gestützt auf einen künftigen Umbau von einem Interesse der Berufungsbeklagten an der Kündigung ausgehe, sei dies faktisch nicht belegt und umsetzbar. Dieser Punkt sei zwar nicht der primäre Kündigungsgrund, zeige aber, dass der tatsächliche Hintergrund der Kündi-

gung ausschliesslich in der persönlichen Fehde von Herrn H._____ mit der Berufungsklägerin liege (act. 2 Rz. II.4.).

Erneut nimmt die Berufungsklägerin weder Bezug auf die vorinstanzliche Entscheidungsbegründung, welche das Vorbringen der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte verfolge ein Bauvorhaben, würdigt (E. 4.2.3. f.), noch zeigt sie auf, inwiefern die Begründung fehlerhaft sei bzw. von ihr vorgebrachte Tatsachen nicht berücksichtige. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid findet nicht statt, womit es auch dieser Rüge an einer Begründung fehlt.

5.3. Die Berufungsklägerin rügt auch eine falsche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz (act. 2 Rz. III.):

5.3.1. In Bezug auf die Anfechtbarkeit der Kündigung führt sie aus, die Berufungsbeklagte habe die Kündigung einzig gestützt auf eine (unbewiesene) Anschuldigung von Herrn H._____ ausgesprochen und den Sachverhalt nicht ordnungsgemäss abgeklärt. Dass zwischen dem Vorfall und der Kündigung drei Monate vergangen seien, beweise zudem, dass keineswegs eine akute Gefahr vorgelegen habe, sodass eine Kündigung angezeigt gewesen wäre, sondern vielmehr ein nachträglicher Racheakt stattgefunden habe (vgl. act. 2 Rz. III.1.).

Diese Ausführungen der Berufungsklägerin beziehen sich nicht auf die vorinstanzliche Rechtsanwendung. Zudem wird in ihnen (erneut) nicht auf die vorinstanzlichen Erwägungen, weshalb die Kündigung nicht anfechtbar sei (E. 3.4.4. ff.), Bezug genommen und es wird nicht aufgezeigt, inwiefern diese als fehlerhaft zu betrachten seien. Die Anforderungen an die Begründungsobliegenheit sind nicht erfüllt.

5.3.2. Weiter rügt die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe bei der Interessenabwägung zu den mildereren Massnahmen die ihr entstehenden Nachteile und die *ultima ratio*-Eigenschaft der Kündigung nicht oder nur ungenügend berücksichtigt. Die angebliche Fürsorgepflicht der Berufungsbeklagten gegenüber Herrn H._____ sei überbewertet worden, ohne die Schutz- und Treuepflicht der Berufungsbeklag-

ten ihr gegenüber sowie die massiven wirtschaftlichen Einbussen einer Kündigung zu würdigen (act. 2 Rz. III.2.).

Die Vorinstanz prüfte, ob die Berufungsbeklagte vor Aussprache der Kündigung eine Stellungnahme von Herrn G._____ hätte einholen müssen und ob anstelle der Kündigung die Berufungsklägerin bzw. Herr G._____ hätte abgemahnt werden müssen. In ihrer Begründung, weshalb diese mildereren Massnahmen nicht ergriffen werden mussten, legte sie die unterschiedlichen Pflichten der Berufungsbeklagten gegenüber der Berufungsklägerin (als Mieterin) und Herrn H._____ (als Arbeitnehmer) dar und würdigte diese ausführlich (E. 3.4.4.). Bei der Beantwortung der Frage, ob die Kündigung anfechtbar sei, wurden auch die Auswirkungen der Kündigung für die Berufungsklägerin berücksichtigt und den Interessen der Berufungsbeklagten an der Beendigung des Mietverhältnisses gegenübergestellt. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass kein krasses Missverhältnis vorliege (E. 3.4.7.). Mit der Darlegung der einzelnen Interessen und insbesondere deren Abwägung, welche die Vorinstanz ausführlich vornahm, setzt sich die Berufungsklägerin in keiner Weise auseinander. Sie belässt es bei der pauschalen Behauptung, die ihr entstehenden Nachteile und ihr gegenüber geltende Schutz- und Treuepflicht seien "nicht oder nur ungenügend " in die Interessenabwägung eingeflossen, womit sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nachkommt.

5.3.3. Hinsichtlich der Erstreckung bringt die Berufungsklägerin vor, die Vorinstanz habe nicht oder nur ungenügend beachtet, dass sämtliche Härtegründe von Art. 272 OR, namentlich die massiven Investitionen, das stark standortgebundene Gewerbe, die hohen Anforderungen an einen Ersatzstandort, der drohende Kundenverlust und die finanziellen Einbussen, vollumfänglich auf ihrer Seite greifen würden. Zudem habe sich die Vorinstanz zu sehr von der einseitigen Darstellung einer angeblichen Eskalation leiten lassen, ohne die zahlreichen Gegenindizien zu würdigen, die dafür sprechen würden, dass die Anschuldigungen von Herrn H._____ konstruiert seien. Gemäss der Berufungsklägerin wäre eine wesentlich längere Erstreckung anzuordnen gewesen (act. 2 Rz. III.3.).

Die Vorinstanz begründete die vorgenommene Prüfung der Härtesituation und die Interessenabwägung ausführlich. Dabei berücksichtigte sie auch – aber

nicht nur – die von der Berufungsklägerin aufgeführten Faktoren, die sie sorgfältig würdigte (E. 4.2. – 4.7.). Die Berufungsklägerin setzt sich mit der ausführlichen und sorgfältigen vorinstanzlichen Würdigung der von ihr genannten Faktoren nicht auseinander und zeigt nicht auf, inwiefern diese fehlerhaft sei. Sie erhebt lediglich den pauschalen Vorwurf, die für sie sprechenden Faktoren seien "nicht oder (nur ungenügend)" berücksichtigt worden. Damit sind die Anforderungen an die Begründungsobliegenheit nicht erfüllt.

5.3.4. Die Berufungsklägerin moniert ferner, die Vorinstanz habe keine Zeugenaussage von Herrn I. _____ erhoben, womit ihre Beweisofferte ignoriert bzw. unzureichend berücksichtigt worden sei. Dies stelle eine Verletzung von Art. 8 ZGB sowie Art. 29 BV dar. Auch sei trotz klaren Hinweisen auf eine mögliche Drohung von Herrn H. _____ gegenüber Herrn I. _____ kein ausreichendes Beweisverfahren erfolgt (act. 2 Rz. III.4., zur Rüge der fehlenden Parteifähigkeit vgl. E. 3. oben).

Die Vorinstanz lege im angefochtenen Entscheid ausführlich dar, weshalb sowohl von einer Einvernahme von Herrn I. _____ als auch einer persönlichen Befragung von Herrn H. _____ und Herrn G. _____ abgesehen werden könne (E. 3.4.3.). Mit diesen Argumenten setzt sich die Berufungsklägerin in keiner Weise auseinander, weshalb sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nachkommt.

5.4. Es ist das Fazit zu ziehen, dass weder die Rügen, mit welchen die Berufungsklägerin eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend macht, noch jene, in denen sie der Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung vorhält, begründet werden. Die Berufung ist folglich nicht hinreichend begründet, weshalb auf sie nicht einzutreten ist.

6. Kosten und Entschädigung

6.1. Beim vorliegenden Verfahrensausgang wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 233'325.– (vgl. E. 2. oben), der Erledigung des Rechtsmittelverfahrens ohne Anspruchsprüfung (§ 10 Abs. 1 GebV OG) und in Anwendung von § 12 Abs. 1

und Abs. 2 i.V.m. § 2, § 4 Abs. 1 – 3 und § 7 lit. a GebV OG ist die Entscheidunggebühr auf Fr. 5'000.– festzusetzen.

6.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, da sie unterliegt und der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 5'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Sie wird aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Überschuss des geleisteten Vorschusses wird der Berufungsklägerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2 und act. 5/2 – 4, sowie an das Bezirksgericht Uster, 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 Fr. 233'325.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw C. Widmer

versandt am: