

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG260005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzoberrichterin Dr. M. Isler so-
wie Gerichtsschreiberin Dr. S. Scheiwiller

Urteil vom 8. Juni 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

1 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, LL.M. Y._____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Feststellung**

**Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht)
vom 29. Januar 2026 (MJ260003)**

Erwägungen:

1.

1.1 Der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) reichte am 20. Januar 2026 beim Kollegialgericht des Mietgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) – unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich – Klage ein, wobei er die Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung vom 30. Juli 2025, eventualiter deren Aufhebung wegen Ungültigkeit, subeventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses betreffend das Kebab-Restaurant an der D.____-strasse ..., ... Zürich um 5 Jahre (bis 31. Januar 2031), mindestens um 3 Jahre (bis 31. Januar 2029), verlangte (vgl. act. 7/1; act. 7/6). Mit Beschluss vom 29. Januar 2026 trat die Vorinstanz auf die Klage nicht ein (vgl. act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/8).

1.2 Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 12. Februar 2026 rechtzeitig Berufung bei der Kammer (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 7/9). Der mit Verfügung vom 18. Februar 2026 vom Berufungskläger einverlangte Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (vgl. act. 8-10). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-10). Das Verfahren ist spruchreif.

1.3 Im Übrigen hätte der Berufungsbeklagte 1 bereits am 13. November 2025 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich bezüglich der im Streit stehenden Räumlichkeiten an der D.____-strasse ..., ... Zürich, ein Ausweisungsbegehren gegen die E.____ GmbH gestellt, deren einzelzeichnungsberechtigter Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung A.____, also der Berufungskläger, ist. Das Ausweisungsbegehren erfolgte im Nachgang an eine am 11. bzw. 22. September 2025 ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsrückstandes im Sinne von Art. 257d OR. Mit Urteil vom 15. April 2026 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut (vgl. Geschäfts-Nr. ER250203 act. 6). Gegen dieses Urteil erhob die E.____ GmbH Berufung, welche von der Kammer mit Urteil vom 4. Juni 2026 abgewiesen wurde; die von der Vorinstanz angeordnete Ausweisung wurde mithin bestätigt (vgl. Geschäfts-Nr. LF260044).

2.

2.1 Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Ist die Beendigung des Mietverhältnisses Streitgegenstand und würde deren Unzulässigkeit die Schutzfrist auslösen, entspricht der Streitwert in der Regel dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Stellt man für die Streitwertberechnung vorliegend auf den Untermietvertrag vom 1. Mai 2023 ab, so ist der monatliche Mietzins von Fr. 7'000.-- massgeblich. Unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist resultiert ein Streitwert von Fr. 252'000.-- (= 36 Mt. x Fr. 7'000.--). Damit ist der erforderliche Streitwert ohne Weiteres gegeben und die Berufung zulässig ist.

2.2 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen (vgl. REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4.A. 2025, Art. 317 N 34). Ansonsten bleiben die neuen Tatsachen und Beweismittel unberücksichtigt.

3.

3.1 Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, der Berufungskläger behaupte im Hauptstandpunkt, dass zwischen ihm und den Berufungsbeklagten überhaupt nie ein Mietverhältnis bestanden habe. Im Verfahren könne es daher so oder anders nicht um sein Recht gehen, die beschriebenen Räumlichkeiten weiterhin zu benutzen, jedenfalls nicht gegenüber den Berufungsbeklagten. Damit liege keine mietrechtliche Kündigungsschutzstreitigkeit im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO vor. Der vorliegenden Klage sei mangels Rechtsschutzinteresses von vornherein der Boden entzogen und es sei nicht darauf einzutreten (vgl. act. 6 E. 3.2).

3.2 In seiner Berufungseingabe macht der Berufungskläger im Gegensatz zu seiner Klage vor Vorinstanz nicht mehr geltend, dass gar kein Mietverhältnis bestanden habe. Vielmehr bringt er neu vor, dass die Kündigung auf einem unzutreffenden Mietvertrag basiere. Er, der Berufungskläger, habe die Kündigung angefochten, weil sie sich auf einen in deutscher Sprache verfassten Mietvertrag bezogen habe, der allerdings gar nicht mit ihm persönlich, sondern mit der E._____ GmbH abgeschlossen worden sei. Auch das Ausweisungsverfahren, das gegen die E._____ GmbH angestrengt worden sei (vgl. E. 1.3), stütze sich auf einen unzutreffenden Mietvertrag. Wie er jedoch in den Eingaben vom 22. Dezember 2025 und 8. Januar 2026 ausgeführt und dokumentiert habe, sei am 1. April 2024 (mit dem Berufungskläger) ein Mietvertrag in türkischer Sprache geschlossen worden, welcher in jedem Falle den deutschsprachigen Vertrag abgelöst habe. Ausserdem werde (gerichtlich) geprüft, ob nicht zwischen der Eigentümerin und Hauptvermieterin und ihm, dem Berufungskläger, ein direktes Mietverhältnis bestehe. Jedenfalls bestehe durchaus ein Rechtsschutzinteresse, da ohne Nichtig- bzw. Ungültigerklärung der Kündigung die Räumung drohe (vgl. act. 2 S. 2 f.).

3.3 Bei diesen Ausführungen rund um den Mietvertrag handelt es sich allesamt um Noven, wobei es der Berufungskläger versäumt darzutun, weshalb er sich erst vor der Berufungsinstanz zum angeblichen Bestehen von verschiedenen Mietverträgen äussert. Die Eingaben, auf welche er in der Berufungseingabe verweist, datieren vom 22. Dezember 2025, 8. Januar 2025 und 27. August 2025 (vgl. act. 4/1-3) und stammen aus dem vorinstanzlichen Ausweisungs- und Feststellungsverfahren, womit ihm die betreffenden Tatsachen bereits vor Klageeinreichung am 20. Januar 2026 (vgl. E. 1.1) bekannt waren. Entsprechend sind die Noven unzulässig und nicht zu berücksichtigen (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; E. 2.2). Es bleibt bei der Aussage des Berufungsklägers vor Vorinstanz, wonach er keine Kenntnis von einem Mietverhältnis zwischen ihm und den Berufungsbeklagten habe. Unter diesen Umständen ist gegen die vorinstanzliche Beurteilung, wonach mangels Mietverhältnisses zwischen den Parteien keine mietrechtliche Kündigungsschutzstreitigkeit vorliege und damit auch kein Rechtsschutzinteresse bestehe, nichts einzuwenden.

3.4 Im Übrigen führt der Berufungskläger aus, die Gegenseite habe im Rahmen der Schlichtungsverhandlung eingeräumt, dass ihre Kündigung vom 30. Juli 2025 ungültig sei, was – sofern dies im gerichtlichen Verfahren bestätigt würde – einer Anerkennung bzw. einem Rückzug der Kündigung gleichkomme (vgl. act. 2 S. 3). Da es vorliegend jedoch an einer entsprechenden Bestätigung durch das Gericht fehlt, erübrigen sich Weiterungen hierzu.

3.5 Ob der Berufungskläger angesichts der von der Kammer mit Urteil vom 4. Juni 2026 bestätigten Ausweisung der E._____ GmbH, deren einzelzeichnungsberechtigter Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung er ist, aus den im Streit stehenden Räumlichkeiten (vgl. E. 1.2) überhaupt noch ein Rechtsschutzinteresse am vorliegenden Verfahren hat, kann nach dem Gesagten offen bleiben.

3.6 Der Berufungskläger dringt mit seinen Argumenten in seiner Berufung nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht mangels Rechtsschutzinteresse nicht auf die Klage eingetreten. Die Berufung ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1 Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung ist zu bestätigen.

4.2 Ausgangsgemäss hat der Berufungskläger die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Unter Berücksichtigung des geringen Aufwands rechtfertigt es sich, unter Anwendung von § 4 GebV OG sowie § 12 Abs. 1 GebV OG, die Entscheidgebühr auf Fr. 800.-- festzusetzen.

4.3 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, da ihnen im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.-- festgesetzt, dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie 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. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. S. Scheiwiller

versandt am: