

## **ZMP 2025 Nr. 12**

**Art. 271 OR; Art. 271a Abs. 1 lit. b OR; Art. 261 Abs. 2 lit. a OR; Art. 271a Abs. 3 lit. a OR. (Ordentliche) Kündigung wegen wirtschaftlichen Eigenbedarfs.**

*Der Umstand, dass die Vermieterin vor ihrer Kündigung mit der Mieterin Verhandlungen über eine Reduktion der Mietfläche zum Zwecke der Deckung des Bedarfs der Muttergesellschaft geführt hat, lässt die Kündigung nicht als unzulässige Änderungskündigung erscheinen und macht diese auch sonst nicht zur missbräuchlichen.*

*Im Kontext einer ordentlichen Kündigung ist es belanglos, dass die Vermieterin den Ausdruck «Eigenbedarf» in erkennbarer Weise für eine Kündigung im Interesse einer Muttergesellschaft verwendet hat, auch wenn ein solcher Bedarf nicht ausreichen würde, um am gesetzlichen Vertragsübergang beim Eigentümerwechsel eine Kündigung zu ermöglichen oder eine Sperrfrist zu durchbrechen.*

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ230036-L vom 13. Mai 2024 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Altieri, Reller, Heusser; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

### **I. Sachverhalt und Prozessgeschichte**

#### **1. Sachverhalt**

1.1 Die Klägerin mietete per 1. Januar 1989 die Geschäftsräumlichkeiten im 2. Stock der Liegenschaft an der N.-strasse x in Zürich. Nach dem Tod des damaligen Eigentümers ging die Liegenschaft an einen Erben. Mit diesem schloss die Klägerin am 17. April 1996 einen neuen Mietvertrag ab, welcher sodann am 1. Oktober 2013 angepasst wurde. Es wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 4'966.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 100.– für die Nebenkosten vereinbart. Die Beklagte erwarb die Liegenschaft im Jahr 2015, wodurch das Mietverhältnis unverändert vom damaligen Eigentümer auf sie übergang. Infolge von Renovationsarbeiten zog die Klägerin anschliessend vom 2. Stock in den 1. Stock derselben Liegenschaft um.

1.2 Das Mietobjekt umfasst sechs Büros, ein kleines Zimmer bzw. eine Abstellkammer sowie eine Veranda. Die Beklagte wird zu 100% von der A. AG gehalten, welche ihren Sitz ebenfalls am Ort des Mietobjekts, an der N.-strasse x in Zürich hat. B. ist Geschäftsführer beider Gesellschaften und zudem Mitglied des Verwaltungsrats sowie Alleinaktionär der A. AG.

1.3 In den Jahren 2019 bis 2023 führten die Klägerin und die Beklagte schriftliche Korrespondenz und mündliche Gespräche betreffend das Mietverhältnis.

1.4 Mit amtlichem Formular vom 28. September 2022 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis mit der Klägerin auf den 31. März 2023. Als Begründung gab sie «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)» an.

## 2. *Prozessgeschichte*

2.1 Mit Eingabe vom 25. Oktober 2022 (Datum Poststempel) machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 17. Januar 2023 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Das Verfahren wurde im Einvernehmen mit den Parteien zwecks Führung aussergerichtlicher Vergleichsgespräche bis Ende Februar 2023 sistiert. Da innert dieser Frist keine Mitteilung über eine aussergerichtliche Einigung erfolgte, wurde der Klägerin mit Beschluss vom 14. März 2023 die Klagebewilligung erteilt, welche ihr am 21. März 2023 zugestellt wurde.

2.2 Mit Eingabe vom 26. April 2023 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin fristgerecht vorliegende, begründete Klage beim Mietgericht Zürich ein. Mit Beschluss vom 4. Mai 2023 wurde der Beklagten das Doppel der Klage samt Beilagen zugestellt, der Klägerin Frist zur Leistung des Kostenvorschusses im Umfang von Fr. 8'840.– angesetzt sowie die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Die Klägerin leistete den Kostenvorschuss fristgerecht am 9. Mai 2023. Mit Verfügung vom 11. Mai 2023 wurde der Beklagten Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt. Da innert Frist keine Stellungnahme der Beklagten erfolgte, wurden die Parteien in Absprache mit ihren Rechtsvertretern am 28. Juli 2023 zur Hauptverhandlung auf den 16. November 2023 vorgeladen. Anlässlich derselben erstatten die Parteien ihre Parteivorträge. Mit Präsidialverfügung vom

15. Februar 2024 wurde das Verfahren für spruchreif erklärt. Die Urteilsberatung erfolgte am 13. Mai 2024.

## II. Prozessuales

### 1. *Zuständigkeit*

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Geschäftsräume mit einem Streitwert von mehr als Fr. 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 21 GOG i.V.m. § 26 GOG).

### 2. *Verfahrensart*

Die Streitigkeit ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 243 Abs. 1 ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die dazugehörigen Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht – besonders bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien – durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4; KUKO ZPO-FRAEFEL, 3. Aufl., Art. 247 N 6 f.). Es ist nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht (BGE 141 III 569 E. 3.2.1 ff.; BSK ZPO-MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 11; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O., Art. 247 N 8). Die soziale Untersuchungsmaxime dient in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Wenn sich jedoch – wie vorliegend – zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, darf und soll sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; vgl. insb. BBI 2006 7221 ff., S. 7348; Urteile des Bundesgerichts 4A\_674/2016 vom 20. April 2017 E. 2.1; 4A\_387/2016 vom 26. August 2016 E. 4.1; 4A\_46/2016 vom 20. Juni 2016

E. 7.1.2; 5A\_2/2013 vom 6. März 2013 E. 4.2, je m.w.H.; BK ZPO II-KILLIAS, 1. Aufl. 2012, Art. 247 N 30 ff.; ZK ZPO-HAUCK, 3. Aufl. 2016, Art. 247 N 31 ff.; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O. Art. 247 N 8 ff.; BSK ZPO-MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 13 ff.), und es ist nicht seine Aufgabe, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung aus den Akten selbst den Prozessstoff zusammenzutragen. Die gerichtliche Fragepflicht im ordentlichen Prozess greift, wenn das Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO). Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vortragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn das Gericht – wie hier – die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt («garder la cause à juger», vgl. BGE 144 III 394 E. 4.3; BGE 143 III 272 E. 2.3.2 = Pra 2018 Nr. 5; BGE 142 III 413 E. 2.2.5; BGE 138 III 788 E. 5 = Pra 2013 Nr. 53).

### **III. Wesentliche Parteistandpunkte**

#### *1. Standpunkt der Klägerin*

Die Klägerin bringt im Wesentlichen vor, dass die Beklagte seit dem Jahr 2019 beabsichtige, den Mietvertrag einseitig zu ihren Lasten zu ändern, indem die Klägerin einen Teil des Mietobjekts abgeben solle. Nach den gescheiterten Verhandlungen habe die Beklagte das Mietverhältnis unversehens gekündigt, um die Klägerin hinsichtlich weiterer Verhandlungen unter Druck zu setzen und die Vertragsänderung zu erzwingen. Dabei habe die Beklagte ihre Forderungen mit der Zeit abgewandelt respektive massiv gesteigert. Zunächst habe sie mit der Klägerin lediglich über die Nutzung eines einzelnen kleinen Büros sprechen wollen. Nach der Kündigung habe die Beklagte die Abgabe von mehreren grossen Büros sowie daraufhin noch einen stark erhöhten Mietzins gefordert. Somit sei die Klägerin unter Kündigungsdruck vor die Wahl gestellt worden, aus den gemieteten Geschäftsräumen auszuziehen oder die Forderungen der Beklagten zu akzeptieren, mitunter der Abgabe eines wesentlichen Büroteils unter gleichzeitiger Erhöhung des Mietzinses um rund 50%. Dass tatsächlich Druck bestanden habe, zeige die Reaktion der Klägerin, welche sich bereit erklärt habe, über die von der Beklagten geforder-

ten und für sie einzig nachteiligen Vertragsänderungen zu verhandeln. Die Klägerin sei bereit gewesen Zugeständnisse zu machen, was die mangelhafte Kommunikation und die Steigerung der Forderungen durch die Beklagte jedoch verhindert hätten. Eine gemeinsame Büronutzung habe die Klägerin nie gutgeheissen. So dann begründe die Beklagte die Kündigung zwar mit ihrem Eigenbedarf. Dabei handle es sich aber um den Bedarf der A. AG. Diese sei eine eigenständige juristische Person bzw. eine Drittperson und könne keinen Eigenbedarf der Beklagten begründen. Die Beteiligungsverhältnisse oder die Verteilung der Aktien seien diesbezüglich nicht erheblich. Das Vorgehen der Beklagten sei daher alles andere als schonungsvoll und die gesuchte Lösung einzig für die Beklagte gut gewesen.

## *2. Standpunkt der Beklagten*

Die Beklagte hingegen bringt insbesondere vor, die Kündigung nicht ausgesprochen zu haben, weil die Klägerin ihren Forderungen nicht nachgekommen sei oder um diesen Forderungen Nachdruck zu verleihen. Der Kündigungsgrund liege vielmehr darin, dass die Beklagte mehr Platz für ihre Mitarbeitenden brauche. Aufgrund des langjährigen guten Verhältnisses und weil B. nicht das ganze Mietobjekt benötigt habe, sei nicht einfach eine Kündigung ausgesprochen worden. Stattdessen habe er mit der Klägerin zunächst versucht, eine einvernehmliche Lösung zu finden, worüber man drei Jahre verhandelt habe und schliesslich gescheitert sei; wobei die Verhandlungen während der Corona-Pandemie teilweise stillgestanden seien. Im Rahmen dieser Gespräche hätten jeweils beide Parteien versucht, ihre Interessen bestmöglich wahrzunehmen. Die Beklagte benötige mindestens zwei zusätzliche Büros. Die Bürosituation und der Bedarf der Beklagten würden sich jedoch nicht immer gleich gestalten. Zu Beginn der Verhandlungen 2019 habe sie lediglich ein Büro benötigt und später sodann zwei Büros. Während der Corona-Pandemie habe sie vorübergehend weniger Bedürfnis nach zusätzlicher Bürofläche gehabt. Sie bestreitet, dass B. die Klägerin habe einschüchtern oder bedrängen wollen. Es sei ihm unangenehm gewesen, die Klägerin mit seinem Bedürfnis nach mehr Raum zu konfrontieren. Nach den jahrelangen Verhandlungen habe die Beklagte schliesslich festgestellt, dass eine gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten nicht möglich sei, weshalb die Kündigung ausgesprochen worden sei.

Die Kündigung sei sodann erfolgt, weil eine Teilkündigung unzulässig sei. Der Beklagten dürfe es nun nicht zum Nachteil gereichen, dass sie vor der Kündigung ein rücksichtsvolles Vorgehen gewählt und eine einvernehmliche Lösung angestrebt habe. Zudem sei der Eigenbedarf ausgewiesen. Die Beklagte sei zu 100% die Tochtergesellschaft der A. AG, welche wiederum zu 100% im Eigentum von B. stehe. Alle Mitarbeitenden würden jeweils für beide Gesellschaften arbeiten. Der Grund für diese Konzernstruktur liege einzig darin, dass die Beklagte eine FINMA-Bewilligung benötige, welche die A. AG innehabe. Die A. AG betreibe die Vermögensverwaltung, welche Gewinn und Gebühren generiere. Diese Gebühren würden sodann durch die Beklagte verwaltet, weil hierfür Stempelsteuern und anderen Abgaben geleistet werden müssten. Auf den Gewinn der Kundengelder, welche die A. AG verwalte, seien die Stempelsteuer und andere Abgaben nicht geschuldet. Es handle sich bei der A. AG folglich nicht um eine Drittperson im technischen Sinn. Für B. seien beide dasselbe und nur steuertechnisch betrachtet handle es sich um zwei verschiedene Gesellschaften.

### 3. *Bemerkung*

Auf die Ausführungen der Parteien wird im Folgenden nur soweit eingegangen, als diese für den Entscheid von Belang sind. Dies gilt namentlich für Argumente, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind sowie insbesondere für den Inhalt der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz und Gespräche betreffend das Mietverhältnis.

## **IV. Materielles**

### 1. *Gültigkeit der Kündigung*

1.1 Unbefristete Mietverträge können von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Für eine gültige Kündigung bedarf es dabei keines spezifischen Grundes (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). Die geltende Kündigungsfreiheit wird einzig durch den Grundsatz von Treu und Glauben eingeschränkt (Art. 271 Abs. 1 OR). Ein Verstoß gegen Treu und Glauben liegt vor, wenn die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt

oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 271/271a N 3 f.; CHK-HULLIGER, 4. Aufl. 2023, Art. 271-271a OR N 3; SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2023, Art. 271 N 22 und 28; MPra-THANEI, 10. Aufl. 2022, S. 887 ff.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 OR N 10 ff. und 56; KUKO OR-BLUMER, 1. Aufl. 2014, Art. 271/271a N 6).

1.2 Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz weit eher von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht denn vom negativ geprägten Missbrauchs begriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird. Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes bleibt es grundsätzlich bei der Kündigungsfreiheit und es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist. Das Gesetz kennt denn auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 271/271a N 1 ff.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a OR N 10 f.; CHK-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 2 ff.; SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, a.a.O., Art. 271, N 1 und 18 ff.; MPra-THANEI, a.a.O., S. 901 ff.; KUKO OR-BLUMER, a.a.O., Art. 271/271a N 7).

1.3 Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_435/2021 vom 14. Februar 2022 E. 3.1.3; KUKO OR-BLUMER, a.a.O., Art. 271/271a N 16). Dabei obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen

für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun dass die Kündigung ohne schützenswerten oder gar aus einem verpönten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 8 ZGB; BGE 145 III 143 E. 3.1; 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). Da es sich beim Grundsatz von Treu und Glauben um einen Rechtsbegriff handelt, sind diejenigen Tatsachen zu beweisen, die auf einen Verstoss gegen diesen Grundsatz schliessen lassen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3). Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (Urteil des Bundesgerichts 4A\_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1). Zwar ist die Begründung der Kündigung nicht Gültigkeitserfordernis. Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder präzisiert werden. Auf der faktischen Ebene hat die Begründungsbliegenheit jedoch oft eine zentrale Bedeutung: Wird im Laufe des Verfahrens ein ganz anderer Grund genannt als noch in der Kündigung selbst, oder bleibt der angegebene Grund vage und pauschal, obwohl der kündigenden Partei nähere Angaben bei Ernsthaftigkeit des genannten Motivs möglich sein müssten, so kann dies ein Indiz dafür bilden, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3-4).

#### *1.4 Eigenbedarf*

1.4.1 Zur Kategorie zulässiger Kündigungen gehört diejenige, die der Vermieter damit begründet, er wolle die Mietsache für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägte verwenden. Ist ein solcher Eigenbedarf dringend, vermag er selbst eine Sperrfrist zu durchbrechen (Art. 271a Abs. 3 lit. a OR). Dabei kann nicht jeder Wunsch nach einer Eigennutzung als relevanter Eigenbedarf betrachtet werden. Nicht schützenswert ist eine unvernünftige Eigennutzungsabsicht, die einem erheblich überwiegenden Interesse der Mieterseite am Fortbestand des Mietverhältnisses gegenüber steht. Eine Kündigung ist sodann missbräuchlich, wenn sich der geltend gemachte Eigenbedarf als blosser Vorwand erweist (Urteile des Bundes-

gerichts 4A\_241/2010 vom 10. August 2010 E. 2.3 sowie 4A\_297/2010 vom 6. Oktober 2010 E. 2.1). Umgekehrt hält der ernsthafte Bedarf des Vermieters nach einer Eigennutzung in aller Regel auch dann stand, wenn seitens des Mieters von einer erheblichen Härte auszugehen ist. Eine solche kann allenfalls mit einer Er-streckung aufgefangen werden (vgl. Art. 272 OR; BGE 138 III 59 E. 2.1).

1.4.2 Ist der Vermieter eine juristische Person, muss sich der Eigenbedarf auf das Erreichen des Gesellschaftszweckes der juristischen Person beziehen. Ein Eigenbedarf eines Aktionärs ist kein Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (BGE 142 III 336 E. 5.2.2.2 f.; 132 III 737 E. 3.4; Urteil des Bundesgerichts 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000 E. 2b). Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Allgemeinen nicht nur ein solcher einen legitimen Kündigungsgrund bildet. Der Wunsch, die Sache einer Person zu überlassen, die dem Vermieter aus bestimmten Gründen näher steht als der Mieter, erweist sich grundsätzlich als legitimer Kündigungsgrund, soweit nicht ausnahmsweise, d.h. wegen einer laufenden Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. d und e bzw. Abs. 2 OR oder im Rahmen einer ausserordentlichen Kündigung nach Erwerb der Mietsache während einer festen Vertragsdauer gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, ein technischer bzw. gesetzlicher Eigenbedarf für eine gültige Kündigung erforderlich ist (vgl. ZMP 2018 Nr. 11).

## 1.5 Änderungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR)

1.5.1 In Art. 271a Abs. 1 lit. a-c und f OR werden bestimmte Kündigungsmotive als treuwidrig definiert (sachlicher Kündigungsschutz). Einer davon ist die sog. Änderungskündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR, welche durch den Vermieter ausgesprochen wird, weil er eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will. Die Bestimmung hindert die Parteien nicht daran, kraft der Vertragsfreiheit jederzeit eine Änderung des Vertragsinhalts auch während des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Sie bezweckt jedoch, dass der Mieter, als schwächere Vertragspartei, ohne Kündigungsdruck mit dem Vermieter über eine allfällige Vertragsänderung verhandeln kann und nicht vor die Wahl gestellt wird, entweder die Mieträume zu verlassen oder die Vertragsänderungen zu seinem Nachteil zu akzeptieren. Die Kündigung darf dazu dienen, das Mietverhältnis mit dem bisherigen Mieter zu beenden, nicht aber dazu, seine Verhandlungsposition im Hinblick auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses

zu schwächen (BGE 115 II 83 E. 4c; 115 II 484 E. 2c; 113 II 387; 106 IV 69; ZMP 1991 Nr. 18; BBI 1985 I 1389, S. 1459; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 271/271a N 8 f. und 14 ff.; SVIT Komm.-FUTTERLIEB, a.a.O., Art. 271a N 18; MPra-THANEI, a.a.O., S. 905; CHK OR-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a N 8; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a N 71; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2. Aufl. 1995, S. 212 f.).

1.5.2 Die Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR setzt insbesondere voraus, dass der *Versuch zur Durchsetzung der Vertragsänderung* das entscheidende Kündigungsmotiv darstellt. Mit anderen Worten ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn die gesamten Umstände zeigen, dass es dem Vermieter zur Hauptsache um die Durchsetzung der Änderung ging. Ebenfalls vorausgesetzt wird, dass zwischen der Kündigung und dem Willen des Vermieters, eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters durchzusetzen, ein direkter Kausalzusammenhang besteht (BGE 115 III 83 E. 4c; 114 II 79; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 271/271a N 14 f.; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a N 86 ff.; MPra-THANEI, a.a.O., S. 906; CAMALO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. 1993, S. 238; ZIHLMANN, a.a.O., S. 192; SVIT Komm.-FUTTERLIEB, a.a.O., Art. 271a N 18 ff.).

## 2. *Würdigung im konkreten Fall*

### 2.1 *Eigenbedarf?*

2.1.1 Die Beklagte begründete die Kündigung vom 28. September 2022 mit dem «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)». Sie führt aus, mehr Räumlichkeiten für mindestens zehn Mitarbeitenden zu benötigen, welche sowohl für die Beklagte wie auch für die A. AG arbeiten würden. Die Klägerin bringt hierzu vor, dass es sich um den Bedarf der A. AG handle, welche eine eigenständige juristische Person bzw. Drittperson sei und deshalb keinen Eigenbedarf der Beklagten begründen könne. Bei der Beklagten bestehe ohnehin kein Bedarf nach mehr Büroräumlichkeiten.

2.1.2 Entscheidend ist, dass es hier nicht um eine ausserordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder Art. 271a Abs. 3 lit. a OR geht, sondern vielmehr um eine ordentliche Kündigung gemäss Art. 266a OR,

welche mit «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)» begründet wurde. Eine solche setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Zwar ist fraglich, ob es sich beim vorgebrachten Bedarf nach Eigennutzung ausschliesslich um denjenigen der Beklagten handelt. Indessen ändert selbst die Annahme, dass der Bedarf nach mehr Büroräumlichkeiten nicht (nur) bei der Beklagten selbst, sondern (auch) bei der A. AG vorliegt, nichts am Ergebnis. Der Klägerin ist insofern zuzustimmen, als dass in diesem Fall der von der Beklagten angegebene Kündigungsgrund nicht einen «Eigenbedarf» im Sinne des Gesetzes darstellt, handelt es sich bei der A. AG doch um die Muttergesellschaft der Beklagten und damit um eine eigenständige juristische Person. Der als Kündigungsgrund angegebene Eigenbedarf ist vorliegend allerdings nicht technisch, sondern wirtschaftlich zu verstehen. Für ein wirtschaftliches Verständnis spricht, dass sich die Beklagte und die A. AG als faktische und wirtschaftliche Einheit auffassen. Dass diese beiden Gesellschaften in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. Zweckerreichung aufeinander abgestimmt sind, wird auch von der Klägerin nicht bestritten. Viel eher zeigt bereits die von der Klägerin eingereichte Korrespondenz, dass diese enge Verflechtung der beiden Gesellschaften auch ihr bewusst sein musste. So verwendeten sowohl B. wie auch dessen Assistentin C. im E-Mail-Verkehr mit der Klägerin durchgehend und ausschliesslich die Signatur der A. AG, was von der Klägerin soweit ersichtlich nie in Frage gestellt wurde. Ganz im Gegenteil fällt auf, dass die Klägerin in den von ihr selbst aufgestellten und eingereichten Voraussetzungen für die Büroteilung lediglich von «A.» spricht, ohne zwischen der Beklagten und ihrer Muttergesellschaft zu unterscheiden. Dasselbe gilt für die Gesprächsnotizen der Klägerin bezüglich der Büroteilung (...; vgl. zum Ganzen auch nachfolgend E. 2.2.2).

2.1.3 Soweit die Beklagte daher die Kündigung sinngemäss damit begründet, das Mietobjekt für ihre Geschäftstätigkeit nutzen zu wollen bzw. mit dem Bedarf nach Eigennutzung, ihren eigenen Angaben nach aber nicht zwischen den Geschäftstätigkeiten der Mutter- und Tochtergesellschaft unterscheidet und auch im E-Mail-Verkehr mit der Klägerin stets im Namen der Muttergesellschaft aufgetreten ist, kann sie sich nicht ausschliesslich auf ihr eigenes Interesse berufen, sondern schliesst mitunter auch jenes der A. AG als ihre Muttergesellschaft mit ein. Die Verbundenheit innerhalb eines Konzerns kann jedoch nicht als Form von naher

Verwandtschaft betrachtet werden, denn von einer solchen kann nur bei natürlichen Personen gesprochen werden. So kann eine Kündigung durch eine Aktiengesellschaft wegen des Bedarfs ihres Aktionärs (und damit auch wegen des Bedarfs einer Konzernmutter) zwar keinen Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes darstellen, aber dennoch ein grundsätzlich legitimes Vermieterinteresse. Insofern die Auffassung der Klägerin, wonach es letztlich keine Rolle spiele, dass an beiden Gesellschaften dieselbe Person berechtigt sei und wie die Aktien verteilt seien, gerade nicht zutrifft. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist vorliegend sehr wohl von einem legitimen Kündigungsgrund auszugehen. Da vorliegend für eine gültige ordentliche Kündigung nicht zwingend ein Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen vorliegen muss, erweist sich nebst dem eigentlichen Bedarf nach Eigennutzung auch der Wunsch der Beklagten, die Sache überdies ihrer Muttergesellschaft zu überlassen, die ihr aufgrund erwähnter wirtschaftlicher Verbundenheit näher steht als die Klägerin, grundsätzlich als legitimer Kündigungsgrund. Selbst die Wahl eines neuen Vertragspartners verstösst hierbei nicht gegen Treu und Glauben, ist m.a.W. legitim (Urteil des Bundesgerichts 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, in MRA 4/17 S. 214 E. 2.1).

## *2.2 Vereinbarkeit des angegebenen Kündigungsgrundes mit dem Grundsatz von Treu und Glauben*

2.2.1 Ein geltend gemachter Eigenbedarf ist geeignet, die Kündigung als gültig erscheinen zu lassen. Als klassisches Vermieterinteresse an einer Kündigung verfügt dieser Kündigungsgrund wie erwähnt selbst gegenüber einer Härte des Mieters über ein erhebliches Gewicht und bewirkt eine kürzere Erstreckung als die meisten anderen Kündigungsgründe. Weil er als innere Tatsache schwer überprüfbar ist, ist er auch geeignet, den Mieter von einer Klage auf Kündigungsschutz abzuhalten. Die Verwendung des Begriffs «Eigenbedarf» bei der Begründung einer Kündigung kann jedoch zu deren Aufhebung führen, wenn damit eine mit Treu und Glauben nicht in Einklang zu bringende Absicht verbunden ist (BGE 132 III 737 E. 3.5). Wie alle Willenserklärungen ist daher auch die vorliegende Kündigung ihrerseits nach Treu und Glauben auszulegen. Dabei ist nicht auf die unrichtige Bezeichnung oder Ausdruckweise abzustellen, die der Vermieter allenfalls gewählt hat. Entscheidend ist, wie die Klägerin die Äusserungen der Beklagten aufgrund

der gesamten Umstände verstehen musste und durfte (Art. 18. Abs. 1 OR; vgl. dazu BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017 E 2.2, in MRA 4/17 S. 214 ff.; ZMP 2018 Nr. 11) Es ist zu prüfen, ob für die Mieterin bei Erhalt der Kündigung erkennbar war, dass der angegebene Kündigungsgrund auf einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise beruht bzw. dass die Vermieterin mit der Verwendung des Begriffs des «Eigenbedarf» nicht einen solchen im gesetzlichen Sinne gemeint hat.

2.2.2 Betrachtet man nun die ausgesprochene Kündigung und ihre Vorgeschichte, so ging dieser unbestritten ein längerer Austausch zwischen der Klägerin und B. sowie C. voraus. Auf diesen nahm die Beklagte in der Kündigung dann auch explizit Bezug, begründete sie diese doch mit «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)», womit sie klar zu erkennen gab, dass der aufgeführte Kündigungsgrund vor dem Hintergrund ebendieser Besprechungen zu verstehen ist. Die Parteien sind sich einig, dass B. mit dem Thema Raumbedarf das erste Mal im Jahr 2019 an die Beklagte herangetreten ist. In seiner E-Mail an die Klägerin vom 27. März 2020 gab er unter anderem an, dass sie Anfang Woche noch ihr künftiges Mietverhältnis klären müssten, wobei er sich in Raumnot befinde und vorläufig nur ein kleines Arbeitszimmer benötige. Den Raumbedarf begründete B. indem er *seine* Raumnot anführte, ohne zu präzisieren, ob es sich dabei konkret um den Bedarf der Beklagten oder denjenigen der A. AG handelte. Wie in der gesamten nachfolgenden Korrespondenz verwendete B. auch in dieser E-Mail ausschliesslich die Signatur der A. AG. In seiner Antwort vom 31. März 2020 gab [der] Präsident des Verwaltungsrates D. der Klägerin an, dass die Klägerin zum Schluss gekommen sei, dass sie ihm gerne ein Büro zur Benutzung überlasse, wobei sie die Details am besten persönlich nach Beendigung der Corona-Krise oder am Telefon besprechen sollten. Im Folgenden stand die Beklagte hauptsächlich mit C. im Kontakt, wobei auch sie ausschliesslich im Namen der A. AG auftrat. Bei C. handelt es sich um die Assistentin von B. (vgl. Prot. S. 7), mit dieser Funktionsbezeichnung wird sie auch auf der Homepage der A. AG unter der Rubrik «Team» aufgeführt. Im Handelsregister ist sie als Zeichnungsberechtigte mit Kollektivunterschrift zu zweien der A. AG verzeichnet, wogegen sie im Auszug der Beklagten nicht eingetragen ist. Auch in der gesamten Korrespondenz zwischen ihr und der Klägerin wird hinsichtlich des Raumbedarfs nie präzisiert, ob dieser bei der Tochter- oder der Muttergesellschaft bzw. bei beiden anfällt. So

schrieb die Klägerin beispielsweise in ihrer E-Mail vom 10. Juni 2022 mit dem Betreff «Einzug Mitarbeiter A.» an C.: «[...] Wie gestern mitgeteilt, können wir im Moment euren Mitarbeiter nicht aufnehmen. [D.] ist in den Ferien und will dabei sein wenn euer Mitarbeiter kommt.[...]». Wohlgermerkt richtete die Klägerin ihre Nachrichten und Verhandlungsangebote damit jeweils direkt an C., eine Mitarbeiterin der A. AG. Es wird ohne Weiteres ersichtlich, dass die Beklagte und ihre Muttergesellschaft, wie von der Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. November 2023 erläutert, auch im Kontakt mit der Klägerin als faktische und wirtschaftliche Einheit operierten und von der Klägerin auch als solche Einheit wahrgenommen wurden. Eine Differenzierung wurde von beiden Parteien nie vorgenommen. Vor diesem Hintergrund konnte und durfte die Klägerin die von der Beklagten auf dem dafür vorgesehenen Formular versandte Kündigung vom 28. September 2022 vernünftigerweise nur so verstehen, dass der als Grund angegebene Eigenbedarf nicht technisch bzw. Sinne des Gesetzes, sondern wirtschaftlich zu verstehen war. Sie wusste und musste davon ausgehen, dass das Bedürfnis nach weiteren Räumlichkeiten über die Beklagte hinaus auch bei ihrer Muttergesellschaft, der A. AG, mit Sitz am Ort des Mietobjekts, bestand. Eine treuwidrige Absicht der Beklagten ist demnach nicht ersichtlich.

2.2.3 An der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes gibt es sodann keine vernünftigen Zweifel. Der beweisbelasteten Klägerin ist es nicht gelungen, die glaubhaften Vorbringen der Beklagten hinsichtlich ihres Kündigungsmotivs umzustossen. Wie die Parteien anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. November 2023 auf Fragen nach Art. 56 ZPO übereinstimmend ausführten, stehen im 1. und 2. Stock der Liegenschaft des Mietobjekts mit jeweils gleichem Grundriss grundsätzlich sechs vollwertige Büros zu Verfügung. Die Beklagte führte aus, zum Kündigungszeitpunkt zehn Festangestellte sowie eine Studentin bzw. einen Studenten auf Stundenlohnbasis beschäftigt zu haben, für welche der Platz in den Büroräumlichkeiten im 2. Stock der Liegenschaft nicht mehr ausgereicht habe. Sie brauche mindestens zwei zusätzliche Büros. Die Büros im 2. Stock seien grundsätzlich immer belegt, mindestens acht bis neun Mitarbeitende seien immer im Haus. Dies sei auch der Grund, weshalb derzeit die Abstellkammer von C. als kleines Büro genutzt werde und zudem, im Sinne einer Notlösung, in der Wohnung von B., im 3. Stock der Liegenschaft, ein Büro sowie ein grosses Sitzungszimmer

eingerrichtet worden seien. Falls einmal ein Mitarbeitender nicht im Haus sei, dann nehme er einen externen Termin war, was im Geschäftsleben üblich sei. Diese Angaben decken sich einerseits mit dem Internetauftritt der A. AG, wo inkl. B. und C. zehn Angestellte bildlich aufgeführt sind, sowie andererseits mit dem Handelsregisterauszug der A. AG, wo B. als Mitglied des Verwaltungsrates und Geschäftsführer, die sechs Vermögensverwalter als Direktoren sowie C. als Zeichnungsberechtigte eingetragen sind. Die Klägerin vermag die diesbezüglichen Darstellungen der Beklagten nicht infrage zu stellen, beschränkt sie sich doch darauf, den Eigenbedarf der Beklagten lediglich pauschal und gänzlich unsubstantiiert zu bestreiten. So sehe man am Morgen jeweils denselben Mitarbeiter der Beklagten. B. und C. würden jeweils nur selten gesichtet. Damit kommt sie weder ihrer Behauptungs- noch ihrer Substantiierungslast genügend nach. Sie bestreitet weiter, dass die Beklagte in den genannten Räumlichkeiten neun bis zehn Mitarbeitende beschäftige, schliesst aber bemerkenswerterweise nicht aus, dass es sich gegebenenfalls um Mitarbeitende der A. AG handeln würde. Für die Richtigkeit des von der Beklagten geltend gemachten Kündigungsgrundes spricht zudem auch der Umstand, dass die Wohnung im 3. Stock der Liegenschaft nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sondern darin ein Büro sowie ein Sitzungszimmer eingerichtet wurden, was von der Klägerin nicht bestritten wird. Auch dies zeigt, dass die Räumlichkeiten im 2. Stock der Liegenschaft der Beklagten bzw. ihrer Muttergesellschaft offensichtlich nicht genügend Platz für sämtliche Mitarbeitenden der Beklagten bzw. ihrer Muttergesellschaft bieten. Im Übrigen geht es nicht an, den Bedarf der Beklagten damit zu bestreiten, dass B. auf die Wohnung im 3. Stock der Liegenschaft – aus welchen Gründen auch immer – nicht angewiesen sei, muss ein Bedarf nach Büroräumlichkeiten doch sicherlich nicht mit einer zu Wohnzwecken vorgesehenen Wohnung gedeckt werden. Wie ausgeführt, steht es dem Vermieter im Rahmen seiner Vertrags- und Kündigungsfreiheit grundsätzlich offen, ein Mietverhältnis ordentlich aufzulösen, um über das Mietobjekt anderweitig zu verfügen. Soweit die Klägerin hierzu noch vorbringt, dass die Beklagte die Wohnung nicht aus Not nutze und auf die Nutzung dieser Wohnung nicht angewiesen sei, verkennt sie damit, dass es eben gerade an ihr gelegen wäre, Elemente zu benennen und zu beweisen, welche die Vorbringen der Beklagten tatsächlich als unglaubhaft erscheinen liessen. Nicht zuletzt stellt auch die Vorgeschichte zur Kündigung ein

weiteres gewichtiges Element für die Richtigkeit des angegebenen Kündigungsgrundes dar. Die Parteien sind sich einig, dass der Raumbedarf von B. erstmals im Jahr 2019 thematisiert wurde. Den Bedarf nach einem zusätzlichen kleinen Arbeitszimmer wiederholte er sodann am 27. März 2020 schriftlich. Im März 2022 hat B. in einem Gespräch erneut angefragt, ob die Klägerin der Beklagten das kleine Büro zur Verfügung stellen könne, bevor am 9. Juni 2022 C. in den von der Klägerin gemieteten Räumlichkeiten erschienen war, in der Absicht das kleine Büro auszumessen und einzurichten. Die über einen langen Zeitraum wiederholten und beharrlichen Anfragen nach einem zusätzlichen Büroraum sprechen für die Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrundes, namentlich die Raumnot der Beklagten bzw. ihrer Muttergesellschaft. Auch begründet die Beklagte die Unterbrechungen in den Verhandlungen mit der Klägerin nachvollziehbar mit dem insbesondere während der Corona-Pandemie wechselnden Bedarf nach Räumlichkeiten. Es ist nicht ersichtlich noch wird von der Klägerin in irgendeiner Weise dargelegt, welche anderen Gründe oder Interessen – als eben der Bedarf nach mindestens einem zusätzlichen Büroraum – die Beklagte über einen solchen langen Zeitraum verfolgt haben soll. Die Parteien sind sich überdies einig, dass bis zum Kündigungszeitpunkt am 28. September 2022 jeweils ausschliesslich die Abgabe von Büroräumlichkeiten Inhalt dieser Verhandlungen war. Der Beklagten ist es daher gelungen, den Kündigungsgrund plausibel darzulegen und für dessen Richtigkeit sprechende Elemente aufzuzeigen, wogegen die Klägerin es gänzlich unterlassen hat, andere Kündigungsmotive der Beklagten zu benennen und zu beweisen (zur Änderungskündigung siehe nachfolgend E. 2.3). Die beabsichtigte Nutzung des Mietobjekts im 1. Stock der Liegenschaft durch die Beklagte und die A. AG erscheint sodann angesichts des ausgewiesenen Bedarfs weder unglaubhaft noch unvernünftig. Damit kann die Beklagte folglich einen legitimen Kündigungsgrund darlegen und lässt diesbezüglich kein Raum für vernünftige Zweifel.

2.2.4 Das Vorgehen der Beklagten kann sodann entgegen der Auffassung der Klägerin nicht als Fall einer schonungslosen Rechtsausübung gewertet werden. Die geführte Korrespondenz und der lange Zeitraum, in dem zwischen den Parteien immer wieder verschiedene Lösungen und Möglichkeiten besprochen wurden, zeigen klar, dass die Beklagte als Vermieterin auch versuchte eine für die

Klägerin als Mieterin weniger einschneidende Lösung als die Kündigung des Mietverhältnisses zu finden. Dies, obwohl sie mit dem ausgewiesenen Raumbedarf über einen legitimen Kündigungsgrund und damit ein schützenswertes Interesse an der Verfügung über das Mietobjekt besass. Der Beklagten ist es vorliegend gerade zugute zu halten, dass sie die Klägerin sehr früh über die Raumnot informierte und dieser wiederholt Angebote zur Weiterführung des Mietverhältnisses machte, anstatt unmittelbar die für die Klägerin einschneidende Massnahme einer Kündigung in Betracht zu ziehen.

2.2.5 Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Auffassung der Klägerin, wonach der angegebene Kündigungsgrund und die Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR missbräuchlich sein sollen, nicht gefolgt werden kann. Die Beklagte verfügt über einen echten und legitimen Kündigungsgrund.

### 2.3 *Änderungskündigung Art. 271a Abs. 1 lit. b OR*

2.3.1 Die vorstehenden Ausführungen zeigen zugleich die Haltlosigkeit der übrigen Einwendungen der Klägerin gegen die Gültigkeit der Kündigung auf, denn wenn nach Treu und Glauben von einem Motiv auszugehen ist, welches auch einen vernünftigen und korrekten Vermieter zur Kündigung zu veranlassen geeignet war, schliesst dies auch einen verdeckten verpönten Grund aus:

2.3.2 Die vorliegende Kündigung stellt denn auch keine Änderungskündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR dar. Aus den vorstehenden Ausführungen zur Kündigung vom 28. September 2022 geht bereits eindeutig hervor, dass der Bedarf nach Büroräumlichkeiten für die Beklagte das hauptsächliche Kündigungsmotiv darstellte. Ebenso bildeten ausschliesslich diese Raumnot und die damit zusammenhängenden Modalitäten einer Aufteilung von Räumlichkeiten im Mietobjekt der Klägerin, welche zur Deckung des Bedarfs notwendig gewesen wären, das Thema jener Korrespondenz, welche der ausgesprochenen Kündigung voranging. Der Klägerin wurde von Beginn an mitgeteilt, dass ein Bedarf an weiteren Räumlichkeiten besteht, spätestens indem B. in seiner E-Mail vom 27. März 2020 explizit die Raumnot anführte. Dies war auch der Klägerin bewusst, als sie sich in der Folge und nach anfänglicher Ablehnung zwischenzeitlich bereit erklärte, zumindest probeweise einen Mitarbeitenden bei sich aufzunehmen bzw. der Beklagten

ein Büro zur Verfügung zu stellen. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, welche zur Kündigung führten, und insbesondere der Vorgeschichte wird klar, dass das entscheidende Motiv der Beklagten für die Kündigung der geltend gemachte Eigenbedarf und nicht die Durchsetzung einer Vertragsänderung war. Wobei bei dieser Ausgangslage auch offenbleiben kann, ob eine vom Vermieter vorgeschlagene Änderung bzw. Reduzierung der Mietfläche unter gleichzeitiger Herabsetzung des Mietzinses überhaupt als einseitige Vertragsänderung angesehen werden muss (vgl. ..., wo die Beklagte vorbrachte, dass es nie die Idee war, dass das Büro von der Klägerin gratis abgegeben werde, da der Mietzins entsprechend der verringerten Fläche reduziert worden wäre). Der Beklagten wäre es wie gesagt, frei gestanden, den Mietvertrag ordentlich aufzulösen, zumal sie mit dem Raumbedarf über ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse besass. Der legitime angegebene Kündigungsgrund als hauptsächliches Motiv schliesst sodann eine verpönte Änderungskündigung aus. Der Auffassung der Klägerin, wonach eine Änderungskündigung vorliege, selbst wenn Eigenbedarf bestünde, kann demnach nicht gefolgt werden.

2.3.3 Daran ändert auch der von der Klägerin vorgebrachte Umstand nichts, wonach die Beklagte ihre Forderungen betreffend die abzugebenden Räumlichkeiten mit der Zeit angepasst bzw. gesteigert habe. Wie die Beklagte überzeugend geltend macht und ohne dass die Klägerin dazu stichhaltige Einwände vorbringt, lag der Grund für den wechselnden Bedarf nach zusätzlichen Büroräumen in den Veränderungen im Personalbestand der Beklagten. Die Veränderung im Personalbestand und das damit wechselnde Bedürfnis nach Geschäftsräumlichkeiten liegen im Rahmen des ordentlichen Geschäftsgangs eines jeden Unternehmens. Dies gilt umso mehr, als vorliegend ein Zeitraum von zwei bis drei Jahren berücksichtigt wird. Der Umstand, dass die Beklagte die Klägerin über den jeweils aktuellen oder gesteigerten Bedarf informierte, ist ihr entgegen den klägerischen Ausführungen zugute zu halten und spricht ebenfalls für das vorstehend erwähnte milde Vorgehen der Beklagten zur Vermeidung einer Kündigung. Darüber hinaus stimmen die angepassten Raumanfragen mit der Darstellung der Personalbestandsänderungen durch die Beklagte überein, weshalb damit zugleich auch ein allfällig vorgeschobener Kündigungsgrund ausgeschlossen werden kann. Unbestritten ging es

der Beklagten bis zur Kündigung des Mietverhältnisses ausschliesslich um die Abgabe von Räumlichkeiten. Das Motiv, der (Eigen-)Bedarf, blieb stets dasselbe.

2.3.4 Was schliesslich die Behauptung der Klägerin angeht, die Beklagte habe versucht die Klägerin als Mieterin unter Druck zu setzen, um eine Reduktion der Mieträume bei gleichzeitiger Erhöhung des Mietzinses zu erreichen und sich mit einem veränderten und für sie wesentlich schlechteren Mietvertrag abzufinden, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Eine Kündigung und die damit einhergehende Beendigung des Mietverhältnisses können für jeden Mieter eine Betroffenheit sowie Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten zur Folge haben und so beim Mieter zu einer Drucksituation führen. Zumindest der zeitliche Druck des Mieters wird dabei durch das Instrument der Erstreckung aufgefangen. Ausser Betracht fallen dabei jene nachteiligen Umstände, welche nicht durch Zeitablauf gelindert werden (vgl. BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 3; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272, a.a.O., N 86 f.). Vorliegend gilt es jedoch zu beachten, dass die Beklagte wie ausgeführt weder ein verpöntes Ziel verfolgte noch sich verpönter oder verwerflicher Mittel bediente. Ganz im Gegenteil äusserte sie von Beginn an ihr Unbehagen im Zusammenhang mit ihrer Anfrage nach einem zusätzlichen Büroraum. B. schrieb zwar unter anderem, dass es ihm nicht leicht falle, «da Druck aufzusetzen», verwies aber zugleich auf die Raumnot. Die Nachricht ist in ihrem Gesamtkontext daher nur so zu verstehen, dass sich die Beklagte zu diesem Zeitpunkt eben tatsächlich in Raumnot befand und es ihr mit ihrem Anliegen ernst war. Es wurde jedoch weder in dieser E-Mail noch in der folgenden Korrespondenz jemals die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Vielmehr ist in diesen Verhandlungen der Versuch der Beklagten zu sehen im Interesse beider Parteien, die Kündigung des Mietverhältnisses – als logische Konsequenz ihres Raumbedarfs – zu vermeiden. Die Kündigung nachträglich als Teil oder Folge eines zuvor gescheiterten Durchsetzungsversuchs zu bezeichnen, ist deshalb geradezu widersprüchlich. Offensichtlich hatten beide Parteien ein Interesse an der Weiterführung des langjährigen, freundschaftlichen Mietverhältnisses. Die Klägerin wollte zu gleichen Konditionen im Mietobjekt verbleiben, wogegen die Beklagte nur eines Teils des Mietobjekts bedurfte. Es macht bei einer solchen Ausgangslage demnach absolut Sinn, vor einer ordentlichen Kündigung das Gespräch mit der Gegenpartei

zu suchen und eine für beide passende Lösung zu finden, zumal eine Teilkündigung nicht zulässig ist. Und obwohl es lediglich aber immerhin beim gescheiterten Versuch blieb, hätte eine einvernehmliche Lösung nicht nur die Kündigung und damit auch jene Umstände einer Kündigung verhindert, welche mit einer Erstreckung beseitigt werden können, sondern darüber hinaus auch jene Unannehmlichkeiten und Folgen abgewendet, welche durch Zeitablauf nicht gemildert werden können. Der Versuch der Klägerin, nach dem Scheitern dieser Gespräche der Beklagten nun dieses Vorgehen entgegenhalten zu wollen, namentlich auszuführen, sie habe sich in einer Drucksituation befunden und damit die Missbräuchlichkeit der Kündigung begründen zu wollen, erweist sich nach dem Gesagten als untauglich.

2.3.5 Ebenso wenig ergibt sich eine Änderungskündigung aus der Tatsache, dass die Beklagte nach der ausgesprochenen Kündigung weitere Verhandlungslösungen diskutierte und unter anderem einen höheren Mietzins aufbrachte. Die Erhöhung des Mietzinses wurde erst nach der Kündigung sowie wenige Tage vor der Schlichtungsverhandlung thematisiert und erfolgte im Rahmen von Vergleichsgesprächen hinsichtlich eines neuen Mietvertrages zwischen den Parteien. Zudem führten die Parteien selbst nach der Schlichtungsverhandlung vom 17. Januar 2023 im Einvernehmen noch weitere Vergleichsgespräche, weshalb das Verfahren sistiert wurde. Wie bereits aufgezeigt wurde mit der Kündigung durch die Beklagte als Vermietern ausschliesslich das Ziel verfolgt, den Bedarf an weiteren Räumlichkeiten abzudecken. Eine (einseitige) Erhöhung des Mietzinses war weder für die vorliegende Kündigung kausal noch viel weniger kann sie als deren Hauptgrund bezeichnet werden. Der Vorschlag einen höheren Mietzins zu bezahlen, ohne jedoch Bürofläche abzugeben, kam sodann von der Klägerin. Die Ablehnung dieses Angebots durch die Beklagte unterstreicht nur nochmals, das es ihr um die Deckung ihres Raumbedarfs ging und nicht darum, dass Mietverhältnis einseitig und zu Lasten der Klägerin abzuändern. Die Gespräche scheiterten, da man sich hinsichtlich der Abgabe von Büroräumlichkeiten bis zum Schluss nicht einigte.

2.3.6 Nach den vorstehenden Erwägungen ist die Auffassung der Klägerin nicht zu teilen, dass die Kündigung gegen Art. 271a Abs. 1 lit. b OR verstosse und dass

die Beklagte damit ein Musterbeispiel einer unzulässigen Änderungskündigung geschaffen habe. Nach Berücksichtigung sämtlicher Umstände bewegte vorliegend hauptsächlich der Bedarf an weiteren Räumlichkeiten die Beklagte zur Kündigung. Es handelt sich dabei um das entscheidende Kündigungsmotiv, welches geeignet war auch einen vernünftigen und korrekten Vermieter zur Kündigung zu veranlassen. Folglich erweist sich die Kündigung vom 28. September 2022 auf den 31. März 2023 als gültig und die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

### 3. *Erstreckung*

#### 3.1 Standpunkt der Klägerin

Bezüglich der Erstreckung führte die Klägerin aus, dass eine Vertragsbeendigung für sie eine nicht zu rechtfertigende Härte zur Folge hätte. Eine Beendigung des Mietvertrages ohne Erstreckung zwänge die Klägerin voraussichtlich zur umgehenden Geschäftsaufgabe. Die beiden Verwaltungsräte der Klägerin seien in fortgeschrittenem Alter, wollten das Geschäft jedoch noch einige Jahre weiterführen und hätten hierzu ein aufwändiges FINMA-Bewilligungsverfahren durchlaufen. Müsste die Klägerin die Liegenschaft nach so vielen Jahren verlassen und den Betrieb an einem anderen Standort mit allen erforderlichen Investitionen wieder aufnehmen, würde dies eine unzumutbare und nicht praktikable Zäsur für die Klägerin und deren Organe bedeuten. Insbesondere würde ein solcher Neustart, sofern überhaupt möglich, sehr lange Zeit sowie hohe finanzielle Aufwendungen beanspruchen. Weiter beruhe die Vermögensverwaltung auf den persönlichen Beziehungen und Vertrauensverhältnissen zwischen den Verwaltungsräten und ihren Klienten. Die langjährigen Kunden würden die Klägerin stark mit ihrem seit jeher bestehenden, vertrauten Sitz an der N.-strasse x in Zürich verbinden. Müsste die Klägerin diese Räumlichkeiten plötzlich und ohne nachvollziehbaren Grund verlassen, würde dies bei den Kunden zu Irritationen und damit einhergehend zu einem Kundenverlust führen. Die Klägerin sei insofern in mehrerer Hinsicht stark ortsgebunden. Zudem finde im Jahr 2024 eine erste grosse Revision der Klägerin nach den neuen FINMA-Regeln statt, was durch einen Umzug übermässig erschwert würde. Sodann mangle es an Ersatzobjekten, weil es in der Umgebung keine verfügbaren und vergleichbaren Objekte geben würde. Aufgrund der aus-

sichtsreichen Kündigungsanfechtung sei es der Klägerin jedoch ohnehin nicht zuzumuten, vor dem diesbezüglichen Entscheid Suchbemühungen zu unternehmen. Zudem habe die Klägerin im Mietobjekt vollmöblierte Büros und einen Sicherheitsraum samt Kommunikationsstruktur sowie einen Zugang zu den Depots der Banken eingerichtet. Selbst wenn ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden würde, wäre ein Umzug mit massiven Aufwand, Gewinnausfall sowie einem Kundenverlust verbunden. Schliesslich brachte die Klägerin vor, dass sich eine Erstreckung von sechs Jahren rechtfertige und die Folgen der Vertragsbeendigung gemildert würden, indem die Klägerin ihre Geschäftstätigkeit geordnet beenden oder weiterführen könnte.

### 3.2 Standpunkt der Beklagten

Diesbezüglich bestritt die Beklagte, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für die Klägerin die Geschäftsaufgabe und einen damit einhergehenden Kundenverlust zur Folge hätte. Darüber hinaus erhellte nicht, was eine Revision durch die FINMA mit dem Umzug zu tun habe. Ein vollmöbliertes Büro stelle kein Härtegrund dar, zumal der Umzug vom 2. in den 1. Stock problemlos möglich gewesen sei. Es gebe sehr wohl freie Büroräumlichkeiten. Die Klägerin habe aber schlicht nach keinem Ersatzobjekt gesucht und habe dies auch nicht vor. Zudem verfüge B. über mehrere Liegenschaften, wovon eine als Büro vermietet werde. Die Klägerin beabsichtige aufgrund der beantragten langen Erstreckungsdauer das Geschäft noch weiterzuführen. Deshalb sei von einer länger andauernden Geschäftstätigkeit auszugehen und die Klägerin könne nicht vorbringen, dass sich ein Umzug nicht lohnen würde. Bei der Klägerin handle es schliesslich um eine finanziell gut aufgestellte Vermögensverwalterin, die keine finanzielle Härte geltend mache. Die von der Klägerin dargelegten Umstände würden allesamt keine Härtegründe darstellen, liessen sie sich doch durch eine Erstreckung auch nicht mildern. Die Klägerin gehe es einzig darum, noch möglichst lange im Mietobjekt zu bleiben, wofür die Erstreckung nicht da sei. Die Beklagte hingegen verfüge über ein ausgewiesenes Bedürfnis nach mehr Räumlichkeiten. Sie habe Mitarbeitende behelfs- und übergangsweise in der Wohnung von B. untergebracht, weshalb ihre Situation keine Erstreckung zulasse.

### 3.3 Grundlagen

Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Es entscheidet nach Ermessen, mithin nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB), ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, und wenn ja, für welche Dauer. Das Gericht hat eine Abwägung der Interessen vorzunehmen und den Zweck der Mieterstreckung zu berücksichtigen, der insbesondere darin besteht, dem Mieter Zeit für die Suche von Ersatzräumlichkeiten einzuräumen. Gleichberechtigt daneben steht aber auch das alternative Ziel, (andere) nachteilige Folgen der Vertragsbeendigung zu mildern (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 3; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N 86 f.). Es obliegt dem Gericht, alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; 135 III 121 E. 2; 125 III 226 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 4A\_452/2010 vom 22. November 2010 E. 3; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 3a ff.; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 93 ff.). Die gewöhnlichen mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen – wie schwerwiegend sie auch sein mögen – keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie mit jeder Kündigung verbunden sind und durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit unter Berücksichtigung der Umstände eine Milderung der Folgen der Kündigung in dem Sinne zu erhoffen ist, dass ein späterer Umzug weniger nachteilig ist, namentlich indem dem Mieter mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird (BGE 142 III 336 E. 5.3.1 mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 4A\_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2 sowie 4A\_452/2010 vom 22. November 2010 E. 3). Keine Härte zu begründen vermag der blosse Wunsch des Mieters, möglichst lange von für ihn vorteilhaften Bedingungen profitieren zu können (BGE 105 II 197 E. 3b).

#### 3.4 Beweislast / Suchbemühungen / Verhältnisse auf dem örtlichen Markt

Die Härte, die ihn durch die Vertragsbeendigung trifft, hat der Mieter zu behaupten und zu beweisen. Obwohl vom Gesetz nur für Zweiterstreckungen vorgesehen, verlangt die Praxis just mit Blick auf die Beweislastverteilung grundsätzlich auch im Rahmen eines ersten Erstreckungsverfahrens vom Mieter, dass er sich nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um Ersatzraum bemüht (BGE 116 II 448; BGE 110 II 249; BGE 125 III 226 E. 4c = Pra 1999 Nr. 152: «pas [...] de démarches sérieuses»). Insbesondere die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume können sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden, so dass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung – abgesehen von Ausnahmefällen – nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; 110 II 249 E. 4; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N 101 ff.). In Ausnahmefällen können Suchbemühungen allerdings nicht verlangt werden, denn die Folgen einer Kündigung lassen sich nicht ausschliesslich mit einer (direkten) Ersatzbeschaffung mildern und von gewissen Mietern können Bemühungen vernünftigerweise nicht verlangt werden (BGE 116 II 446 E. 3b). Eine solche Ausnahme ist beispielsweise bei Mietern zu machen, welche die Kündigung angefochten haben und damit reale Erfolgsaussichten hatten. Umgekehrt gereicht es dem Mieter zum Nachteil, wenn sie auf angemessene Suchbemühungen verzichten, obwohl die Anfechtung der Kündigung über keine realen Erfolgschancen verfügt (Urteil des Bundesgerichts 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.2; ZMP 2021 Nr. 1). Die vermietende Partei trägt demgegenüber die Hauptbeweislast für das Vorliegen von Erstreckungsausschlussgründen und von Vermieterinteressen (vgl. Art. 8 ZGB; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272a N 10; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N 248 ff. und 252 ff.).

### 3.5. Dauer des Mietverhältnisses

Eine lange Dauer des Mietverhältnisses ist für sich allein noch kein Härtegrund. Damit eine lange Mietdauer eine Härte bewirken kann, muss sie deshalb als weiteres Element dazu geführt haben, dass eine besondere Verwurzelung des Mieters zum Ort der Mietsache entstanden ist (vgl. BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272

N 8; HAP Immobiliarmietrecht-RUF, 1. Aufl. 2016, § 4 N 4.33; SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 21; ZMP 2022 Nr. 6; Urteil des Obergerichts NG210002 vom 19. April 2021 E. 4.10). Eine längere Mietdauer kann hinsichtlich der mit der Zeit akquirierten Kundschaft zwar ein Argument für die Mieterstreckung bilden (Urteil des Bundesgerichts 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000 E. 2c). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt der Umstand, dass einem Geschäftsbetrieb bei einem Standortwechsel der Verlust der Stammkundschaft droht, indes keine Härte dar, weil es sich dabei um einen Umstand bzw. eine Unannehmlichkeit handelt, die höchstens aufgeschoben, durch eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses aber nicht gemildert werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A\_568/2008 vom 18. Februar 2009 E. 5, publ. in: MRA 5/08 S. 195 ff.).

### 3.6 Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Bei Geschäftsraummieten ist mit den wirtschaftlichen Verhältnissen in erster Linie die Ertragssituation des in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens angesprochen, aus der sich ableiten lässt, in welchem finanziellen Bereich sich ein Ersatzobjekt bewegen kann (SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 23 ff. und 47 ff.; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N 175; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 950 f.). Beweispflichtig für diese Frage ist die Mieterin, die die Erstreckung gestützt auf diesen Härtegrund verlangt (Art. 8 ZGB). Von einer sozialen Notlage kann bei Geschäftsmieten nur dann gesprochen werden, wenn das Bestehen des ganzen Unternehmens, das einem Einzelnen oder einer Familie als Existenzgrundlage dient, infrage gestellt ist (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 OR N 3a; SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 48; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 N 175; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 4A\_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.4).

### 3.7 Anwendung auf den vorliegenden Fall

3.7.1 Die pauschale Behauptung der Klägerin, wonach ein Anspruch auf eine maximale Erstreckung des Mietverhältnisses gegeben sei und sämtliche Voraussetzungen hierfür erfüllt seien, blieb gänzlich unsubstantiiert sowie unbelegt. Gleiches gilt für ihre Ausführungen, dass sie berechtigterweise von einem längeren Mietverhältnis ausgegangen sei und die Beendigung des Mietverhältnisses ohne Erstre-

ckung sie zur umgehenden Geschäftsaufgabe zwingen würde. Woraus die Klägerin dies ableitet, legte sie nicht näher dar. Vorliegend indizieren überdies weder die Umstände des Vertragsabschlusses noch der Vertragsinhalt einen Härtefall. Auch bei Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime ist es nicht die Aufgabe des Gerichts ist, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung selbst den Prozessstoff zusammenzutragen; denn unsubstantiierte Behauptungen sind einem Beweisverfahren nicht zugänglich.

3.7.2 Hinsichtlich eines Umzugs belässt es die anwaltlich vertretene Klägerin sodann bei der pauschalen Behauptung, dass ein Umzug mit massivem Aufwand und Investitionen verbunden wäre. Damit bleibt völlig unklar, welche konkreten Aufwände und Investitionen überhaupt anfallen würden, noch zeigt die Klägerin damit in irgendeiner Weise auf, weshalb ein Umzug für sie unzumutbar wäre bzw. inwiefern es sich bei diesen Unannehmlichkeiten nicht mehr nur um gewöhnliche mit einem Umzug verbundene Unannehmlichkeiten handelt. Nicht erkennbar ist darüber hinaus, inwiefern eine Erstreckung hinsichtlich der Räumung des eingerichteten, möblierten Mietobjekts oder der Durchführung einer Revision nach den neuen FINMA-Regeln eine Milderung dieser Unannehmlichkeiten bieten würde. Umzugskosten fallen bei jeder Kündigung an und sind daher für den Erstreckungsentscheid grundsätzlich ohnehin belanglos. Eine Erstreckung rechtfertigt sich dadurch auch nicht, da der Auszug aus dem Mietobjekt diese Umstände und Kosten lediglich vertagt, sie schlussendlich aber dennoch anfallen.

3.7.3 Unbestritten ist, dass die Klägerin seit dem 1. Januar 1989 Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft an der N.-strasse x in Zürich mietet. Die lange Mietdauer von 35 Jahren allein begründet jedoch noch keine Härte. Vorab legt die Klägerin in keiner Weise dar, weshalb ihre langjährigen Kunden über eine starke Bindung zu ihrem Sitz bzw. Standort verfügen und ein Umzug bei Kunden zu Irritationen führen soll. Ebenfalls lässt die Klägerin jene Gründe unerwähnt, aufgrund welcher mit einem automatischen Kundenverlust zu rechnen wäre und weshalb auf die Verwurzelung der Klägerin am vorliegenden Ort geschlossen werden kann. Auch aus den Akten sind sodann keine Anhaltspunkte für eine starke Verwurzelung oder einen voraussichtlichen Kundenverlust ersichtlich. Die Klägerin bezweckt die Beratung in allen Vermögensangelegenheiten sowie die Verwaltung

von Vermögenswerten, insbesondere von Wertpapieren, nicht jedoch deren Ver-  
wahrung. Die Klägerin erbringt demnach Dienstleistungen, welche vorwiegend in-  
tellectuelle Tätigkeiten umfassen und spezifisches Knowhow voraussetzen. Folg-  
lich dürften vor allem die Personen und ihre fachlichen Kenntnisse aus subjektiver  
Sicht der Kunden entscheidend sein und nicht der Standort der Büroräumlichkeiten  
der Klägerin. In diesem Sinne führt die Klägerin sodann selbst aus, dass ihre Ge-  
schäftstätigkeit in der Vermögensverwaltung auf den persönlichen Beziehungen  
sowie den Vertrauensverhältnissen zwischen ihren Verwaltungsräten und den  
Kunden gründe. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, weshalb sich ein ent-  
sprechender Umzug derart auf das persönliche Verhältnis zu den Kunden auswir-  
ken soll, dass mit deren Verlust gerechnet werden müsste. Letztlich liegt es auch  
an der Klägerin selber, Massnahmen zu ergreifen, um einem allfälligen Kunden-  
verlust entgegenzuwirken. Selbst wenn von einem Verlust von Kunden auszuge-  
hen wäre, handelt es sich dabei sodann um einen Umstand, welche zwar aufge-  
schoben werden kann, jedoch zu einem späteren Zeitpunkt nicht weniger nachtei-  
lig wäre. Er begründet folglich keine Härte hinsichtlich einer allfälligen Erstreckung

3.7.4 Weiter stellt die Klägerin keinerlei Behauptungen zu ihrer wirtschaftlichen Si-  
tuation auf und unterliess jegliche Angaben und Beweisofferten dazu. Entspre-  
chend kann nicht beurteilt werden, ob eine Gefährdung des Weiterbestehens des  
Unternehmens besteht. Ebenso wenig kann geprüft werden, ob es der Klägerin  
angesichts ihrer Ertragslage möglich ist, die auf dem Markt geforderten Mietzinsen  
zu bezahlen. Die Klägerin unterlässt es auch gänzlich darzulegen, wie sich die  
konkreten Bedürfnisse der Vermögensverwaltung gestalten und welche Auswir-  
kungen ein Umzug auf allfällige Mitarbeitende sowie die Bewilligung der FINMA  
haben könnte. Eine Härte ist folglich auch in dieser Hinsicht nicht ersichtlich. Of-  
fenbleiben kann sodann, ob und wie die Interessen der Verwaltungsräte zu be-  
rücksichtigen sind. Die Klägerin führt zwar aus, dass sich diese bereits in fortge-  
schrittenem Alter befänden, merkt jedoch an, dass sie das Geschäft noch einige  
Jahre weiter betreiben wollten. Weitere Ausführungen hierzu unterlässt sie, wes-  
halb auch darauf nicht weiter eingegangen werden kann.

3.7.5 Gänzlich unbelegt bleibt zudem die unsubstantiierte Behauptung der Klä-  
gerin, wonach es an geeigneten Ersatzobjekten mangle. Suchbemühungen der

Klägerin liegen keine vor, obwohl es an ihr gelegen wäre, das Fehlen an geeigneten Objekten zu beweisen. Im Ergebnis ist es der beweisbelasteten Klägerin daher nicht gelungen, eine Härtesituation aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt für Ersatzobjekte darzulegen. Da das Begehren um Kündigungsschutz im engeren Sinne vorliegend jedoch nicht von vornherein aussichtslos erschien und die Suche nach einem adäquaten Ersatzobjekt nach einer langjährigen Mietdauer bekanntlich markttechnische Schwierigkeiten mit sich bringt, ist der Klägerin eine leichte Härte zuzubilligen.

3.7.6 Dieser leichten Härte ist sodann das Vermieterinteresse der Beklagten gegenüberzustellen. Die Beklagte verfügt über ein schützenswertes Interesse an der Verfügung über das Mietobjekt, welches ausgewiesen ist (vgl. oben insb. E. 2.1 und 2.2). Dennoch erweist sich ihr Interesse, insbesondere vor dem Hintergrund der langen Zeitdauer, während welcher sie mit der Kündigung zuwartete, nicht als zeitlich dringend.

### 3.8 Fazit

Der beweisbelasteten Klägerin ist zusammenfassend nur eine leichte Härte zuzubilligen. Der geringen Härte steht ein zwar legitimes und schützenswertes, indes nicht dringliches Vermieterinteresse gegenüber. Unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte und Umstände sowie in Abwägung der Parteiinteressen erscheint daher eine definitive Erstreckung bis 30. September 2023 als angemessen.

## **V. Kosten- und Entschädigungsfolgen**

1. Bei Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (vgl. § 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO, abzüglich je eines Drittels gestützt auf § 7 GebV OG und § 4 Abs. 2 AnwGebV OG). Dies führt beim eingangs erwähnten Streitwert von Fr. 212'772.– zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zu einer ordentlichen Gerichtsgebühr von Fr. 8'840.– sowie einer ordentlichen Parteientschädigung für eine anwaltlich vertretene Gegenpartei von Fr. 11'780.– (inkl. MwSt.).

1. 2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Hat keine Partei vollständig

obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Regelung räumt dem Gericht bei der Kostenverteilung ein weites Ermessen ein, insbesondere kann dabei auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts 4A\_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1. m.w.H.; URWYLER/GRÜTTER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 106 N. 6; Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG170022-O vom 17. August 2017 E. 4.1). In der Praxis wird in der Regel ein geringfügiges Unterliegen (im Umfang von einigen Prozenten) nicht berücksichtigt (Urteil des Bundesgerichts 4A\_364/2013 vom 5. März 2014 E. 18). Die Klägerin unterliegt bezüglich des hauptgegenständlichen Kündigungsschutzbegehrens im engeren Sinne (Gewichtung: 3/4 der Klage) vollumfänglich und bezüglich der eventualiter beantragten Erstreckung (Gewichtung: 1/4 der Klage) gemessen an den Anträgen zu über 91%. Unter Berücksichtigung der Gesamtgewichtung unterliegt sie somit zu knapp 98%. Es rechtfertigt sich daher, ihr die gesamten Gerichtskosten aufzuerlegen und sie zu einer ordentlichen Parteientschädigung zu verpflichten.

(...))»

\* \* \* \* \*

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich** NG240011-O vom 27. Dezember 2024 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Lichti Aschwanden, Bantli Keller, Pahud; Gerichtsschreiberin Schmidt):

«(...)

### 1. *Sachverhalt und Prozessgeschichte*

1.1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) mietete per 1. Januar 1989 Geschäftsräumlichkeiten im 2. Stock der Liegenschaft N.-strasse x in Zürich (fortan Liegenschaft). Nach dem Tod des vormaligen Eigentümers ging die Liegenschaft an dessen Erben, mit welchen am 17. April 1996 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. Am 1. Oktober 2013 wurde der Mietvertrag ange-

passt und ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 4'966.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 100.– für die Nebenkosten vereinbart. Die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte) erwarb die Liegenschaft im Jahr 2015, wodurch das Mietverhältnis unverändert vom damaligen Eigentümer auf sie überging. In der Folge bezog die Berufungsbeklagte ebenfalls Räumlichkeiten in der Liegenschaft. Aufgrund von Renovationsarbeiten zog die Berufungsklägerin anschliessend vom 2. Stock in den 1. Stock der Liegenschaft um. Das Mietobjekt umfasst sechs Büros, ein kleines Zimmer bzw. eine Abstellkammer sowie eine Veranda.

1.2. Die A. AG ist die Muttergesellschaft der Berufungsbeklagten und zu 100 % an letzterer beteiligt. Geschäftsführer beider Gesellschaften ist B., der zudem Mitglied des Verwaltungsrats und Alleinaktionär der A. AG ist. In den Jahren 2019 bis 2023 wurde mündlich und schriftlich betreffend das Mietverhältnis korrespondiert. In der Folge kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin auf den 31. März 2023. Als Begründung wurde «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)» angegeben.

1.3. Am 24. Oktober 2022 stellte die Berufungsklägerin ein Kündigungsschutzbegehren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich. Nach Durchlaufen des Mietschlichtungsverfahrens stellte die Berufungsklägerin beim Kollegialgericht des Mietgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) mit Eingabe vom 26. April 2023 die eingangs genannten Rechtsbegehren. Nach fristgerechtem Eingang des einverlangten Kostenvorschusses und Ausbleiben einer Stellungnahme seitens der Berufungsbeklagten führte die Vorinstanz mit den Parteien am 16. November 2023 die Hauptverhandlung durch; die Parteien erstatteten an derselben ihre Parteivorträge. Mit Präsidialverfügung vom 15. Februar 2024 wurde das Verfahren für spruchreif erklärt. Am 13. Mai 2024 fällte die Vorinstanz schliesslich das eingangs genannte Urteil.

1.4. Die Vorinstanz erwog zur Gültigkeit der Kündigung im Wesentlichen, dass es bei einer Kündigung unbefristeter Mietverträge unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen (Art. 266a Abs. 1 OR) keines spezifischen Grundes bedürfe. Die geltende Kündigungsfreiheit werde einzig durch den Grundsatz von Treu und Glauben eingeschränkt. Nicht zu beanstanden sei, wenn

die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über diejenigen der gekündigten Partei stelle, solange dieses Interesse tatsächlich vorhanden sei. Der als Kündigungsgrund angegebene «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)» sei vorliegend wirtschaftlich und nicht technisch bzw. im Sinne des Gesetzes zu verstehen und umfasse neben dem Bedarf der Berufungsbeklagten jenen ihrer Muttergesellschaft, der A. AG. Im Rahmen einer ordentlichen Kündigung erweise sich neben dem eigentlichen Bedarf nach Eigennutzung auch der Wunsch der Berufungsbeklagten, die Sache überdies ihrer Muttergesellschaft zu überlassen, als legitimer Kündigungsgrund. Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen müsse für eine gültige ordentliche Kündigung nicht zwingend vorliegen. Die Berufungsklägerin habe die Kündigung vernünftigerweise nur so verstehen können, dass der als Grund angegebene Eigenbedarf nicht technisch bzw. im Sinne des Gesetzes wirtschaftlich zu verstehen gewesen sei. An der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes gebe es keine vernünftigen Zweifel; der Berufungsbeklagten sei es gelungen, den Kündigungsgrund plausibel darzulegen und für dessen Richtigkeit sprechende Elemente aufzuzeigen, wohingegen die Berufungsklägerin es unterlassen habe, andere Kündigungsmotive der Berufungsbeklagten zu benennen und zu beweisen. Es liege weder ein Fall einer schonungslosen Rechtsausübung noch eine Änderungskündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR vor. Entsprechend wies die Vorinstanz die Klage im Hauptbegehren ab und erklärte die Kündigung vom 28. September 2022 per 31. März 2023 für gültig. Das Eventualbegehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wurde teilweise, d.h. bis am 30. September 2023, gutgeheissen.

1.5. Gegen das Urteil vom 13. Mai 2024 erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 10. Juni 2024 (Datum Poststempel) fristgerecht Berufung und stellte die eingangs genannten Berufungsanträge. Mit Verfügung vom 12. Juni 2024 wurde die Berufungsklägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses aufgefordert und die Prozessleitung delegiert. Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann daher verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift zuzustellen.

## 2. *Prozessuales*

2.1. 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). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den von der Vorinstanz bezifferten Streitwert von Fr. 212'772.- ohne Weiteres erreicht. Das Rechtsmittel der Berufung ist somit grundsätzlich gegeben.

2.2. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden. Mit Berufung können dementsprechend die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die berufungsführende Partei trifft dabei eine Begründungspflicht bzw. -obliegenheit (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Sie hat sich sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzulegen, warum dieser in den angefochtenen Punkten fehlerhaft sein soll. Es genügt nicht, bloss allgemeine Kritik zu üben oder die Vorbringen vor Vorinstanz einfach zu wiederholen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_291/2019 vom 20. August 2019 E. 3.2; BGer 4A\_174/2017 vom 1. September 2017 E. 4.4.2.4; BGer 4A\_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 f.; BGer 4A\_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen entsprechenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden; sie hat sich auf die Beurteilung der rechtsgenügend vorgebrachten Beanstandungen - mit Ausnahme offensichtlicher Fehler - zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGE 144 III 394 E. 4.3.2.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich 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). Das gilt auch dann, wenn das Verfahren wie vorliegend der sozialen Untersuchungsmaxime untersteht (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO, vgl. BGE 144 III 349, E. 4.2.1; BGE 142 III 413, E. 2.2.2; BGE 138 III 625, E. 2.2). Innerhalb des

so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A\_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.3. Den vorgenannten Begründungsanforderungen kommt die Berufungsklägerin in der Berufung teilweise nicht nach. So schildert die Berufungsklägerin in den Rz. 4-6 und Rz. 28 f. der Berufung den Sachverhalt aus eigener Sicht, ohne sich dabei auf den angefochtenen Entscheid zu beziehen, bzw. aufzuzeigen, inwiefern davon abweichende Sachverhaltsannahmen der Vorinstanz auf unrichtiger Rechtsanwendung bzw. unrichtiger Sachverhaltsfeststellung (Art. 310 ZPO) beruhen würden. Dies genügt den Begründungsanforderungen nicht, sodass darauf nicht näher einzugehen ist.

2.4.

2.4.1. Sodann moniert die Berufungsklägerin in Rz. 7 f. der Berufung, die Vorinstanz habe die Kündigung der Berufungsbeklagten geschützt und für gültig erklärt, wobei sie sich auf Beweiswürdigungen stütze, die sie ohne Beweisverfügung und Beweisverfahren vorgenommen habe. Ein wesentlicher Teil der klägerischen Tatsachenbehauptungen sei ausgeblendet worden und die von der Berufungsklägerin offerierten Beweismittel (Parteibefragungen und Beweisaussagen sowie Zeugnisse) seien nicht abgenommen worden. Es fänden sich im angefochtenen Entscheid keine Erwägungen zum Verzicht auf das Beweisverfahren respektive zur antizipierten Beweiswürdigung. Dem vorinstanzlichen Urteil lasse sich nicht klar entnehmen, gestützt auf welche Beweismittel die Vorinstanz welchen Sachverhalt als erstellt erachtet habe und wie es diesen rechtlich würdige.

2.4.2. Auch diese pauschalen Ausführungen genügen den Begründungsanforderungen nicht. Ein Beweisverfahren hat gemäss Art. 150 Abs. 1 und Art. 152 Abs. 1 ZPO stattzufinden, wenn rechtserhebliche streitige Tatsachen vorliegen und die beweisbelastete Partei form- und fristgerecht taugliche Beweismittel angeboten

hat. Soweit ein Beweisverfahren durchgeführt wird, ist vorgängig eine Beweisverfügung im Sinne von Art. 154 ZPO zu erlassen. Werden lediglich eingereichte Urkunden als Beweismittel berücksichtigt und keine weiteren Beweismittel abgenommen, wird im Kanton Zürich praxisgemäss keine Beweisverfügung erlassen (HGer ZH, HG190170 vom 27. Juli 2020, E. 2.1.3.4). Spätestens im Endentscheid hat das Gericht zu begründen, weshalb prozesskonform gestellte Beweisanträge übergangen wurden (OGer ZH, RA190019 vom 12. Februar 2020, E. 3.1.1, m.w.H.). Vorliegend wurde den Parteien mittels Verfügung vom 15. Februar 2024 mitgeteilt, dass sich ein Beweisverfahren nach Auffassung der Vorinstanz als nicht erforderlich erweise. Entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin lässt sich nicht pauschal sagen, dem angefochtenen Entscheid sei nicht zu entnehmen, weshalb ein förmliches Beweisverfahren, bzw. genauer gesagt die Abnahme der von der Berufungsklägerin offerierten Parteibefragungen, Beweisaussagen und Zeugenbefragung, unterblieb. So führt die Vorinstanz beispielsweise aus, dass entscheidende Sachverhaltselemente von der Berufungsklägerin nicht bestritten worden seien (so etwa, dass die Berufungsbeklagte und die A. AG in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. Zweckerreichung aufeinander abgestimmt seien, vgl. ... E. IV.2.1.2; ferner, dass die Wohnung im 3. Stock der Liegenschaft nicht zu Wohnzwecken genutzt werde, sondern darin ein Büro und ein Sitzungszimmer eingerichtet worden seien, vgl. ... E. IV.2.2.3, S. 17). Dies führt wie gesehen dazu, dass kein Beweis darüber abzunehmen ist (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Ferner lässt sich dem angefochtenen Entscheid entnehmen, dass die Vorinstanz Einwendungen der Berufungsklägerin als pauschal und unsubstantiiert erachtet hat (so namentlich die Bestreitung des Eigenbedarfs, vgl. hierzu ... E. IV.2.2.3, S. 17; vgl. ferner ... E. IV.3.7.1 und IV.3.7.5), sodass sie dem Beweis nicht zugänglich sind (vgl. hierzu auch nachfolgend, E. 3.3.2). Die Berufungsklägerin wäre in Anbetracht des Begründungserfordernisses gehalten gewesen, klar darzulegen, welche konkrete Beweisabnahme zu welcher konkreten Behauptung zu Unrecht unterblieben ist und zu welchem abweichenden Ergebnis dessen Abnahme voraussichtlich geführt hätte. Soweit sie dies in ihrer Berufung getan hat, wird darauf nachfolgend einzugehen sein (nachfolgend, E. 3). Auf die pauschalen Beanstandungen der Berufungsklägerin ist hingegen nicht einzutreten.

2.5. Die weiteren Rechtsmittelvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass (zur Frist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO, vgl. vorstehend, E. 1.5), sodass auf die Berufung mit den vorgenannten Vorbehalten einzutreten ist.

### 3. *Zur Berufung im Einzelnen*

#### 3.1. Rechtliche Ausgangslage

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Ferner zählt Art. 271a OR einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung insbesondere anfechtbar ist. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 145 III 143 E. 3.1; BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E. 2.1 m.w.H.). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 145 III 143 E. 3.1; BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen. Er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 145 III 143 E. 3.1; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1 m.w.H.). Die kündigende Partei hat den Kündigungsgrund hierdurch mindestens glaubhaft zu machen (BGer vom 16. Dezember 2010, 4A\_518/2010, E. 2.4.1; BGer vom 23. März 2009, 4A\_583/2008, E. 4.1; BGer vom 25. Juni 2008, 4A\_131/2008, E. 4.1 m.w.H.). Die in Art. 271 Abs. 2 OR statuierte Begründungspflicht soll im Wesentlichen der gekündigten Partei verhelfen, die

Missbräuchlichkeit der Kündigung zu erkennen bzw. zu dokumentieren (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 N 14). Die Begründung hat einerseits wahr und andererseits derart klar zu sein, dass die gekündigte Partei als vernünftige und korrekte Empfängerin der Kündigung wissen kann (und damit muss), aus welchem Grund ihr gekündigt wurde (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 N 114 ff., 122 f.). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorge-schoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 145 III 143 E. 3.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.1 m.w.H.).

### 3.2. Rügen im Zusammenhang mit der Erkennbarkeit des Kündigungsgrundes

3.2.1. Die Berufungsklägerin richtet sich gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach der von der Berufungsbeklagten als Kündigungsgrund angegebene Eigenbedarf (... «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. [Gemäss diversen Besprechungen]») vorliegend wirtschaftlich und nicht technisch bzw. im Sinne des Gesetzes zu verstehen sei und die Berufungsklägerin die Kündigung vernünftigerweise nur so habe verstehen können, dass das Bedürfnis nach weiteren Räumlichkeiten über die Berufungsbeklagte hinaus auch bei der A. AG bestanden habe. Diesbezüglich rügt die Berufungsklägerin, von der geschäftserfahrenen, im Bereich von Investmentgeschäften und Grundstücken tätigen Berufungsbeklagten sei zu erwarten, dass sie den richtigen Kündigungsgrund nenne. Davon, dass der Bedarf nach Büroräumlichkeiten bei Dritten bestehen solle, sei bis zur Verhandlung vom 16. November 2023 nie die Rede gewesen, wobei der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten auch dann noch vom Bedarf der Berufungsbeklagten gesprochen habe. Ebenso wenig sei der Berufungsklägerin bewusst gewesen, dass der Bedarf bei einer Dritten liegen solle, weil etwa die A. AG in der Signatur aufgeführt oder lediglich die Abkürzung «A.» verwendet worden sei. Die Vorinstanz gehe in diesem Zusammenhang von Tatsachen, dem Wissen und den Annahmen der Berufungsklägerin aus, welche die Berufungsbeklagte so nicht behauptet und die Berufungsklägerin so nicht bestritten habe. Um diese Feststellungen zu treffen, hätte die Vorinstanz jedenfalls die Organe der Berufungsklägerin befragen müssen. Ausser-

dem liessen die getroffenen Feststellungen nicht darauf schliessen, dass eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten nicht ersichtlich sei. Die Vorinstanz stelle den Sachverhalt folglich unrichtig fest.

3.2.2. Die Rügen der Berufungsklägerin verfangen nicht. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, dass als Grund für eine ordentliche Kündigung gemäss Art. 266a OR kein «Eigenbedarf» im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder Art. 271a Abs. 3 lit. a OR erforderlich sei. Vielmehr bilde im Rahmen einer ordentlichen Kündigung der Wunsch, die Sache einer Person zu überlassen, die dem Vermieter aus bestimmten Gründen näher stehe als der Mieter, grundsätzlich einen legitimen Kündigungsgrund. Soweit der zusätzliche Raumbedarf auf dem Bedarf der A. AG (der Muttergesellschaft der Berufungsbeklagten) beruhe, handle es sich zwar nicht um einen Eigenbedarf der Berufungsbeklagten im technischen Sinne, sondern um einen solchen unter Zugrundelegung eines wirtschaftlichen Verständnisses. Dafür, dass der von der Berufungsbeklagten als Kündigungsgrund angegebene Eigenbedarf vorliegend nicht technisch, sondern wirtschaftlich zu verstehen sei, spreche, dass sich die Berufungsbeklagte und die A. AG als faktische und wirtschaftliche Einheit auffassen würden. Dass diese beiden Gesellschaften in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. Zweckerreichung aufeinander abgestimmt seien, sei auch von der Berufungsklägerin nicht bestritten worden. Bereits in der von der Berufungsklägerin eingereichten Korrespondenz zeige sich, dass diese enge Verflechtung der beiden Gesellschaften auch der Berufungsklägerin habe bewusst sein müssen. So hätten sowohl B. wie auch C. im E-Mail-Verkehr mit der Berufungsklägerin durchgehend und ausschliesslich die Signatur der A. AG verwendet, was von der Berufungsklägerin nie in Frage gestellt worden sei. Im Gegenteil falle auf, dass die Berufungsklägerin in den von ihr selbst aufgestellten und eingereichten Voraussetzungen für die Büroteilung sowie ihren Gesprächsnotizen lediglich von «A.» spreche, ohne zwischen der Berufungsbeklagten und ihrer Muttergesellschaft zu unterscheiden.

Sodann würdigte die Vorinstanz die seit März 2020 vor der Kündigung hinsichtlich des Raumbedarfs geführte Korrespondenz auch im Zusammenhang mit der Erkennbarkeit des Kündigungsgrundes. Die Vorinstanz erwog, in besagter E-

Mailkorrespondenz sei generell von Raumnot die Rede gewesen, ohne dass präzisiert worden wäre, ob es sich um den Raumbedarf der Berufungsbeklagten oder denjenigen der A. AG handle. Eine Differenzierung sei von beiden Parteien nie vorgenommen worden. B. und C. hätten aber in der gesamten Korrespondenz die E-Mail-Signatur der A. AG verwendet. Die Berufungsklägerin habe ihre Nachrichten und Verhandlungsangebote jeweils direkt an C. gerichtet. Bei C. handle es sich um die Assistentin von B. Sie werde mit dieser Funktionsbezeichnung auch auf der Homepage der A. AG unter der Rubrik «Team» aufgeführt. Ferner sei sie im Handelsregister als Zeichnungsberechtigte mit Kollektivunterschrift zu zweien der A. AG verzeichnet, wogegen sie im Auszug der Berufungsbeklagten nicht eingetragen sei. Die Vorinstanz kam zum Schluss, es werde ohne Weiteres ersichtlich, dass die Berufungsbeklagte und ihre Muttergesellschaft auch im Kontakt mit der Berufungsklägerin als faktische und wirtschaftliche Einheit operiert hätten und von der Berufungsklägerin auch als solche Einheit wahrgenommen worden seien. Mit der Formulierung «Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)» in der Kündigung habe die Berufungsbeklagte auf den der Kündigung unbestrittenermassen vorausgegangen, längeren Austausch Bezug genommen. Hieraus zog die Vorinstanz den Schluss, dass die Berufungsklägerin die Kündigung bei Erhalt vernünftigerweise nur so verstehen konnte, als dass der als Grund angegebene Eigenbedarf nicht technisch, sondern wirtschaftlich zu verstehen gewesen sei und die Berufungsklägerin gewusst habe bzw. habe wissen müssen, dass das Bedürfnis nach weiteren Räumlichkeiten über die Berufungsbeklagte hinaus auch bei deren Muttergesellschaft, der A. AG mit Sitz am Ort des Mietobjekts bestanden habe. Eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten sei nicht ersichtlich.

3.2.3. Die vorinstanzlichen Erwägungen und Schlussfolgerungen sind plausibel und stützen sich auf konkrete Anhaltspunkte in den im Recht liegenden, dokumentarischen Beweismitteln ab. Die Entgegnungen der Berufungsklägerin sind nicht geeignet, die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz in Frage zu stellen: Die Behauptung der Berufungsklägerin, bis zur Verhandlung vom 16. November 2023 sei nie die Rede davon gewesen, dass der Bedarf nach Büroräumlichkeiten bei Dritten bzw. der A. AG bestehen solle, steht im Widerspruch zur Korrespondenz,

welche im Vorfeld der Kündigung unter Verwendung der E-Mailsignatur der Muttergesellschaft der Berufungsbeklagten geführt wurde. Nachdem es – wie sogleich aufzuzeigen ist – der Darstellung der Berufungsbeklagten entspricht, dass der Raumbedarf der Berufungsbeklagten das Personal der A. AG umfasse, kann die Berufungsklägerin aus dem Umstand, dass der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten vom Bedarf der Berufungsbeklagten gesprochen hat, nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Unbegründet ist auch der Vorwurf, die Vorinstanz gehe von Tatsachen aus, welche die Berufungsbeklagte nicht behauptet und demzufolge seitens der Berufungsklägerin nicht bestritten worden seien. Die Berufungsbeklagte hatte im vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, dass sie den zweiten Stock, zusammen mit der A. AG, mit einem Team von zehn Mitarbeitenden nutze. Ferner führte sie aus, sowohl die Berufungsbeklagte als auch die A. AG stünden zu 100 % im Eigentum von B. bzw. handle es sich bei der Berufungsbeklagten um die hundertprozentige Tochtergesellschaft der A. AG. Sie sei somit keine Drittperson im technischen Sinn. Das Ganze könne als Konzern betrachtet werden und es scheine absurd, deshalb den Eigenbedarf zu bestreiten. Für B. sei beides dasselbe; es seien nur steuertechnisch betrachtet verschiedene Gesellschaften. Die Mitarbeitenden in den Büros würden für beide Gesellschaften arbeiten, wodurch der Eigenbedarf ausgewiesen sei. Ferner machte die Berufungsbeklagte Ausführungen zu den Hintergründen des schwankenden Bürobedarfs seit 2018. Derzeit benötige die Berufungsbeklagte zwei zusätzliche Büros. Hierauf bestritt die Berufungsklägerin pauschal die Ausführungen bezüglich der Mitarbeitenden, welche für die Berufungsbeklagte tätig seien, ferner dass die Berufungsbeklagte zwei Büros zu wenig hätte und insgesamt neun oder zehn Mitarbeiter beschäftige. Zugleich fügte die Berufungsklägerin an, dass es sich um Mitarbeiter der A. AG handeln würde, wenn tatsächlich so viele Mitarbeitende in diesen Räumlichkeiten arbeiten würden. Es sei nicht massgeblich, ob dies für B. dasselbe sei. Eine Muttergesellschaft könne keinen Eigenbedarf für die Tochtergesellschaft begründen. Es sei klar, dass der Eigenbedarf bei juristischen Personen nur von der betreffenden juristischen Person begründet werden könne. Bereits vorgängig hatte die Berufungsklägerin zudem ausgeführt, es spiele keine Rolle, dass an beiden Unternehmen dieselbe Person berechtigt sei und wie die Aktien verteilt seien.

Indem die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren geltend machte, die Räume würden von der Berufungsbeklagten und der A. AG zusammen genutzt, der Eigenbedarf setze sich aus jenem der Berufungsbeklagten und der A. AG zusammen, und für B. seien die beiden Gesellschaften ohnehin dasselbe, wurde im vorinstanzlichen Verfahren entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin durchaus behauptet und thematisiert, dass Hintergrund der Kündigung der wirtschaftlich verstandene Eigenbedarf gebildet habe und entsprechend auch mit dem in der Kündigung angegebenen Eigenbedarf «gemäss diversen Besprechungen» gemeint gewesen sei. Die Berufungsklägerin äusserte sich in der Folge nicht direkt dazu, wie sie den Kündigungsgrund verstanden hat, bestritt aber konsequent (lediglich) den Eigenbedarf der Berufungsbeklagten. Entsprechend prüfte die Vorinstanz zu Recht, ob die Berufungsklägerin als vernünftige und korrekte Empfängerin der Kündigung wissen konnte (und damit musste), aus welchem Grund ihr gekündigt wurde. Dies bejahte sie insbesondere in Anbetracht des Umstandes zu Recht, dass die Korrespondenz im Vorfeld der Kündigung, auf welche bei der Kündigung Bezug genommen wurde, im Namen bzw. unter Verwendung der E-Mail-Signatur der A. AG geführt wurde.

Es versteht sich sodann von selbst, dass sich die vorinstanzliche Beweiswürdigung nicht durch die schlichte Behauptung entkräften lässt, das von der Vorinstanz angenommene Bewusstsein sei ungeachtet der angeführten Begründung und Beweismittel (insbesondere die bei der Korrespondenz verwendete E-Mailsignatur der A. AG sowie die mangelnde eigene Differenzierung der Berufungsklägerin in den von ihr erstellten Schriftstücken) nicht vorhanden gewesen, zumal die Vorinstanz darauf abstellte, was die Berufungsklägerin hätte «wissen müssen». Insoweit liegt auch keine rechtsgenügende Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz vor (vgl. hierzu vorstehend, E. 2.2). Unzutreffend ist auch, dass zwingend eine Parteibefragung hätte durchgeführt werden müssen, um zur vorgeannten Erkenntnis zu gelangen, wie die Berufungsklägerin in der Berufung behauptet. Wird geprüft, wie die Begründung der Kündigungsbegründung von der Empfängerin der Kündigung, vorliegend der Berufungsklägerin, hätte verstanden werden können und müssen, geht es entgegen der Behauptung der Berufungsklägerin nicht um das gegebenenfalls aufgrund einer Parteibefragung zu ermittelnde, tatsächliche Wissen der Berufungsklägerin, sondern darum, ob die gekündigte

Partei in Würdigung aller weiteren ihr bekannten Umstände als vernünftige und korrekte Empfängerin der Kündigung wissen konnte (und damit wissen musste), aus welchem Grund ihr gekündigt wurde (vgl. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 N 122). Bei dieser Würdigung handelt es sich um eine Rechtsfrage, die als solche dem Beweis nicht zugänglich ist. Dass die Vorinstanz ihre rechtliche Würdigung aufgrund falscher Annahmen vorgenommen hätte, legt die Berufungsklägerin nicht dar.

Hinzu kommt, dass die Berufungsklägerin den weit verstandenen, wirtschaftlichen Eigenbedarf ohnehin nicht substantiiert bestritten hat (vgl. hierzu nachstehend, E. 3.3.4) bzw. sich in diesem Zusammenhang auf das rein rechtliche Argument beschränkt hat, der Eigenbedarf einer juristischen Person könne nur von dieser selbst begründet werden. Dieser Aspekt ist zwar im Kontext der auf den Eigenbedarf abstellenden gesetzlichen Bestimmungen relevant, nicht aber, wenn es darum geht die Redlichkeit und Verständlichkeit der vorliegend für die Kündigung angegebenen Begründung zu beurteilen. Auch der Vorwurf, die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung sei unrichtig, ist daher unbegründet. Unbegründet ist sodann der Vorwurf, die von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen liessen nicht darauf schliessen, dass eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten nicht ersichtlich sei. Bildet der wirtschaftlich verstandene Eigenbedarf ein legitimes Kündigungsmotiv und wurde dieses bei der Kündigung angegeben, so ist vorderhand keine treuwidrige Absicht ersichtlich. Es hätte an der Berufungsklägerin gelegen, die treuwidrige Absicht darzulegen und zu beweisen (zur Rüge, es bestehe kein Eigenbedarf, vgl. nachfolgend, E. 3.3; zur behaupteten Änderungskündigung, vgl. nachfolgend, E. 3.4).

### 3.3. Rügen im Zusammenhang mit der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsmotivs

3.3.1. Die Berufungsklägerin rügt ferner die Bejahung des Eigenbedarfs bzw. die denselben Themenkomplex beschlagende Erwägung der Vorinstanz, an der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes gebe es keine vernünftigen Zweifel. Die Berufungsklägerin moniert zunächst, die Vorinstanz lasse offen, ob der von ihr bejahte Eigenbedarf nur auf die Berufungsbeklagte oder auch auf deren Muttergesellschaft A. AG zutrefe, da der Eigenbedarf nicht technisch,

sondern wirtschaftlich zu verstehen sei. Die Vorinstanz äussere sich nicht über das Ausmass des Eigenbedarfs; vor der Kündigung habe die Berufungsbeklagte nur das kleine Büro der Berufungsklägerin übernehmen wollen.

3.3.2. Diese Rügen sind unbegründet. Es lässt sich nicht sagen, die Vorinstanz habe offen gelassen, ob lediglich der Bedarf der Berufungsbeklagten oder auch jener der A. AG zu berücksichtigen sei. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid zwar anfänglich fest, es sei vorliegend unklar, ob der von der Berufungsbeklagten bei der Kündigung angeführte Eigenbedarf lediglich bei der Berufungsbeklagten selbst oder auch bei der A. AG bestehe (... E. IV.2.1.2). Im Anschluss daran würdigte die Vorinstanz indessen die im Recht liegenden Beweismittel und kam zum Schluss, dass der geltend gemachte Eigenbedarf sowohl jenen der Berufungsbeklagten als auch jenen der A. AG umfasse und die Berufungsbeklagte die beiden Gesellschaften als wirtschaftliche Einheit verstand, was auch der Berufungsklägerin habe bewusst sein müssen (vgl. hierzu E. 3.2). Die Berufungsklägerin führt sodann nicht aus, und es ist auch nicht ersichtlich, welche Entscheidrelevanz Äusserungen der Vorinstanz über das konkrete Ausmass des Eigenbedarfs hätten zukommen sollen, zumal die Vorinstanz erwogen hatte, die Berufungsbeklagte habe geltend gemacht, dass der Bedarf schwankend gewesen sei (... E. IV.2.3.3), was im Rahmen des ordentlichen Geschäftsgangs eines jeden Unternehmens liege, und die Kündigung zudem auch vor dem Hintergrund zu sehen sei, dass Teilkündigungen unzulässig seien. Insoweit hätte zur Kündigung bereits der Bedarf nach einem weiteren Raum genügt, der zwischen den Parteien ja unbestrittenermassen thematisiert worden war. Die Beanstandungen der Berufungsklägerin dringen aus den genannten Gründen nicht durch.

3.3.3. Die Berufungsklägerin moniert sodann, die Vorinstanz habe aufgrund von Behauptungen der Berufungsbeklagten und in Würdigung von zwei Beilagen der Berufungsbeklagten (einem Internetausdruck sowie einem Handelsregisterauszug der A. AG) die Schlussfolgerung gezogen, dass es an der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes keine vernünftigen Zweifel gebe und es der Berufungsklägerin nicht gelungen sei, die glaubhaften Vorbringen der Berufungsbeklagten hinsichtlich ihres Kündigungsmotivs umzustossen. Die Berufungskläge-

rin rügt unter Verweis auf die Vorbringen der Parteien im vorinstanzlichen Verfahren, sie habe den Bedarf nach Büroräumlichkeiten an sich, mithin auch im wirtschaftlichen Sinne, bestritten. Auch die Berufungsbeklagte sei davon ausgegangen, dass der Eigenbedarf strittig gewesen und darüber ein Beweisverfahren zu führen sei. Darauf habe wohl ihre Bemerkung abgezielt, die Bestreitung des Eigenbedarfs sei rein prozessual motiviert, was unzutreffend sei. In diesem Zusammenhang moniert die Berufungsklägerin auch die vorinstanzliche Erwägung, sie habe den Eigenbedarf lediglich pauschal und gänzlich unsubstantiiert bestritten. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach die Berufungsklägerin zwar bestritten habe, dass die Berufungsbeklagte in den Räumlichkeiten neun bis zehn Mitarbeitende beschäftige, aber bemerkenswerterweise nicht ausschliesse, dass es sich gegebenenfalls um Mitarbeitende der A. AG handeln würde, sei missverständlich. Die Berufungsklägerin habe zur genannten Bestreitung der Anzahl der Mitarbeitenden im Sinne einer Eventualbehauptung ergänzt, wenn tatsächlich so viele Mitarbeitende in diesen Räumlichkeiten arbeiten würden, was bestritten sei, dann wären es Mitarbeiter der A. AG. Sodann habe die Berufungsklägerin bestritten, dass die Berufungsbeklagte die Wohnung von B. aus Not nutzen würde und auf diese Wohnung angewiesen wäre, andernfalls bestünde kein Bedarf an den Büroräumlichkeiten der Berufungsklägerin. In Rz. 8 der Klage, welche die Vorinstanz zitiere, werde sodann nicht ausgeführt, dass B. nicht auf die Wohnung im dritten Stock angewiesen sei, sondern, dass er diese nicht dauerhaft zu bewohnen scheine.

Die Berufungsklägerin macht ferner geltend, sie habe die ihr verfügbaren Informationen vorgetragen, welche gegen einen rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigenbedarf der Berufungsbeklagten sprechen würden. Dies seien in erster Linie die Wahrnehmungen über die Belegung und Anwesenheit von Mitarbeitenden, zumal die Organe der Berufungsklägerin täglich im Büro arbeiten würden und die dortigen Verhältnisse überschaubar seien. Die Parteien hätten zudem ein persönliches Verhältnis miteinander gepflegt und die gegenseitigen Umstände gut gekannt. Die Berufungsklägerin habe entgegen der Vorinstanz Elemente benannt, welche die Vorbringen der Berufungsbeklagten als unglaubhaft erscheinen liessen, und dazugehörige Beweismittel offeriert. Sie sei aber nicht zum Beweis zugelassen worden. Inwiefern die Berufungsklägerin zusätzliche oder substantiiere Behauptun-

gen hätte aufstellen können und müssen, sei nicht ersichtlich. Die Vorinstanz übergehe ohne Begründung die von der Berufungsklägerin prozessrechtskonform gestellten Beweisanträge und nehme ohne ein vorgängiges Beweisverfahren respektive eine Beweisverfügung eine Beweiswürdigung vor. Indem die Vorinstanz einen Bedarf nach mehr Büroräumlichkeiten bejahe und die klägerischen Behauptungen und Beweisanträge (Parteibefragung und Beweisaussage) unberücksichtigt lasse, stelle sie den Sachverhalt unrichtig fest und verletze den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO, Art. 6 EMRK) sowie das Recht auf Beweis (Art. 152 ZPO ...).

3.3.4. Auch diese Rügen der Berufungsklägerin dringen nicht durch. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern es zu beanstanden wäre, dass die Vorinstanz den von der Berufungsbeklagten geltend gemachten Raumbedarf anhand der übereinstimmenden Angaben der Parteien über die Anzahl vorhandener Büros und dem Handelsregisterauszug sowie dem Internetauftritt der A. AG als erwiesen erachtet hat, ergibt sich daraus doch, dass für (mindestens) zehn Mitarbeitende lediglich sechs Büros vorhanden sind. Abgesehen davon berücksichtigte die Vorinstanz auch die der Kündigung vorausgegangene Korrespondenz und schloss daraus zu Recht, dass die wiederholten und beharrlichen Anfragen über einen langen Zeitraum zusätzlich für die Raumnot der Berufungsbeklagten bzw. ihrer Muttergesellschaft und damit für die Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes sprächen. Zu Recht kam die Vorinstanz folglich zum Schluss, dass die Berufungsklägerin damit der ihr obliegenden Glaubhaftmachung des Kündigungsgrundes (vgl. vorstehend, E. 3.1) nachgekommen ist.

Die weiteren Beanstandungen der Berufungsklägerin sind ebenfalls unbegründet: Dem Protokoll der Hauptverhandlung lässt sich entnehmen, dass die Berufungsklägerin den Raum- bzw. Eigenbedarf der Berufungsbeklagten zwar bestritten hat. Bestritten wurde ferner, dass die Berufungsbeklagte neun oder zehn Mitarbeiter beschäftige. Anschliessend führte die Berufungsklägerin aber aus, wenn tatsächlich so viele Mitarbeitende in den Räumlichkeiten arbeiten würden, würde es sich um Mitarbeiter der A. AG handeln. Es sei nicht massgebend, ob dies für B. dasselbe sei. Im Anschluss argumentierte die Berufungsklägerin, dass ein

Eigenbedarf bei juristischen Personen nur von der betreffenden juristischen Person selbst begründet werden könne; eine Muttergesellschaft könne keinen Eigenbedarf für die Tochtergesellschaft begründen. Hierin zeigt sich, dass die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren, entgegen ihren nunmehrigen Behauptungen in der Berufung, lediglich bestritten hat, dass die Berufungsbeklagte für ihre eigenen Mitarbeitenden mehr Raumbedarf aufweisen würde. Den Eigen- bzw. Raumbedarf im «wirtschaftlichen Sinne», welchen die Vorinstanz zugrunde gelegt hat und welcher neben dem Raumbedarf der Berufungsbeklagten jenen ihrer Muttergesellschaft umfasst, wurde von der Berufungsklägerin weder klar bestritten noch wurde geltend gemacht, sowohl der Raumbedarf der Berufungsbeklagten als auch jener der Muttergesellschaft seien durch die der Berufungsbeklagten zur Verfügung stehenden Büroräumlichkeiten bereits abgedeckt. Vielmehr stellte die Berufungsklägerin mit Blick auf die Muttergesellschaft der Berufungsbeklagten auf ein rein juristisches Argument ab, namentlich dass der Raumbedarf der Muttergesellschaft bei der Bestimmung des Eigenbedarfs der Berufungsbeklagten keine Berücksichtigung finden dürfe. Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, betrifft diese Überlegung lediglich den Eigenbedarf im technischen Sinne, der den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zugrunde liegt, während für eine ordentliche Kündigung, wie sie hier in Frage steht, der Wunsch, die Sache einer Person zu überlassen, die dem Vermieter aus bestimmten Gründen näher steht als der Mieter, einen grundsätzlich legitimen Kündigungsgrund bildet (... E. IV.1.4.2 mit Verweis auf Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR, Art. 271a Abs. 2 OR oder Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Die Vorbringen der Berufungsklägerin verfangen daher nicht.

Unbegründet ist schliesslich die Kritik am Verzicht auf die Einvernahme der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin. Wie in Rz. 12 der Berufung grundsätzlich richtig ausgeführt wird, hatte die Berufungsklägerin in Rz. 8 der Klage die Parteibefragung und Beweisaussage der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin (B. und E.) offeriert. Dies zu den Behauptungen, die Berufungsbeklagte nutze die Räume im zweiten Stock soweit ersichtlich nicht aus, der Berufungsklägerin seien vier permanente Mitarbeiter der Berufungsbeklagten bekannt, B. und C. seien oftmals abwesend bzw. im Home-Office und im dritten Stock befinde sich die Privatwohnung von B., die er nicht dauerhaft zu bewohnen scheine. Die Vorinstanz hat zu Recht

festgehalten, die Berufungsklägerin bestreite den Eigenbedarf der Berufungsbeklagten mit diesen Vorbringen lediglich pauschal und gänzlich unsubstantiiert und komme weder ihrer Behauptungs- noch Substantiierungslast nach. So bleibt völlig unklar, auf welchen Zeitpunkt sich diese Behauptungen beziehen sollten und welche Mitarbeiter der beiden Gesellschaften gemeint sein könnten. Unsubstantiierte Behauptungen sind dem Beweis nicht zugänglich, sodass auf die Abnahme der in diesem Zusammenhang angerufenen Beweismittel zu Recht verzichtet wurde. Abgesehen davon hätte eine allfällige Bestätigung der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin, dass ihnen lediglich vier Mitarbeiter der Berufungsbeklagten bekannt seien und dass B. und C. oftmals abwesend bzw. im Home-Office seien, den Raumbedarf nicht in Frage stellen können. Einerseits ist der Platzbedarf für die Mitarbeitenden der A. AG zu berücksichtigen und es wäre darzulegen gewesen, inwiefern die auf der Homepage abgebildeten Mitarbeitenden keinen Büroplatz benötigen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Verwaltungsräte der Berufungsklägerin verlässlichere Einblicke in die Anzahl der für die A. AG tätigen Personen gewähren könnten, als deren Internetauftritt und Handelsregisterauszug. Zudem wäre die Behauptung, es bestehe gar kein Raumbedarf, nicht damit in Einklang zu bringen, dass die Parteien vor der Kündigung während mehrerer Jahre über die Lösung des Raumproblems korrespondierten, ohne dass sich in besagter Korrespondenz Hinweise finden liessen, wonach die Berufungsklägerin den angeführten Raumbedarf je in Frage gestellt hätte. Im Gegenteil hatte sich die Berufungsklägerin ja nach eigenen Angaben sogar bereit erklärt, der Berufungsbeklagten einen Raum zur Verfügung zu stellen.

Richtigerweise hat die Vorinstanz auch davon abgesehen, die Verwaltungsräte der Berufungsklägerin zur Behauptung zu befragen, B. schein seine Privatwohnung im dritten Stock nicht dauerhaft zu bewohnen bzw. wohne aus der Not nicht darin. Ausführungen hierzu wären nicht relevant gewesen, da die Berufungsbeklagte gar nicht behauptete, B. wohne dauerhaft in der Wohnung bzw. er selbst lebe aus der Not heraus nicht darin. Die Vorinstanz erachtete es hingegen als Bestätigung des Platzmangels, dass in der Wohnung ein Sitzungszimmer und ein Büro habe eingerichtet werden müssen und hielt richtigerweise fest, dass es nicht angehen könne, den Raumbedarf mit dem Argument zu bestreiten, B. sei auf die Wohnung nicht angewiesen, da ein Bedarf nach Büroräumlichkeiten sicherlich

nicht mit einer zu Wohnzwecken vorgesehen Wohnung gedeckt werden müsse. Zutreffend ist schliesslich die vorinstanzliche Erwägung, dass die Berufungsklägerin keine plausiblen anderen Kündigungsgründe benannt hat, als den bei der Kündigung angegebenen Eigenbedarf (... E. IV.2.2.3). Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Berufungsklägerin auch heute noch einräumt, die Berufungsbeklagte habe Räumlichkeiten beansprucht. Indem sie hierzu ausführt, sie könne nicht über die dahinterliegenden Motive spekulieren, für sie sei lediglich erkennbar, dass eigentlich kein Bedarf der Berufungsbeklagten bestünde, verkennt die Berufungsklägerin offensichtlich, dass es an ihr gelegen wäre, ein allfällig treuwidriges Motiv zu behaupten und zu beweisen. Hierzu wäre aufzuzeigen gewesen, weshalb die Berufungsbeklagte über Jahre versucht haben soll, sich mit der Berufungsklägerin hinsichtlich der Raumfrage zu einigen, obwohl eigentlich gar kein Raumbedarf bestanden haben soll.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin nicht verletzt hat, indem sie auf weitere Beweisabnahmen verzichtete. Die Vorinstanz kam zu Recht zum Schluss, der Eigenbedarf der Berufungsbeklagten sei rechtsgenügend glaubhaft gemacht worden, während es der Berufungsklägerin nicht gelungen sei, die Ernsthaftigkeit des Kündigungsgrundes in Frage zu stellen.

### 3.4. Rüge betreffend die Verneinung eines Falls schonungsloser Rechtsausübung

3.4.1. Ferner moniert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe in E. IV.2.2.4 des angefochtenen Entscheids das Vorgehen der Berufungsbeklagten nicht als Fall einer schonungslosen Rechtsausübung erachtet, wobei unklar bleibe, auf welche Parteibehauptungen konkret Bezug genommen werde. Selbstverständlich liege die schonungslose Rechtsausübung nicht im blossen Umstand, dass die Parteien zunächst miteinander Gespräche geführt hätten.

3.4.2. Auch diese Rüge ist unbegründet. Erneut verkennt die Berufungsklägerin, dass es an ihr gelegen wäre aufzuzeigen, weshalb von einer schonungslosen Rechtsausübung auszugehen ist. Es ist bei einer Bejahung des Raumbedarfs der

Berufungsbeklagten nicht ersichtlich, wie die Berufungsbeklagte ihr Recht schonungsvoller hätte ausüben können, als durch ordentliche Kündigung (vgl. hierzu ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 N 82 ff.). Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin können die geführten Gespräche durchaus als Versuch gewertet werden, eine mildere Lösung zu finden, was aber bekanntlich scheiterte.

### 3.5. Rügen betreffend die Verneinung einer Änderungskündigung

3.5.1. Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR ist eine durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will. Zweck dieser Bestimmung ist es, zu verhindern, dass der Mieter vor die Wahl gestellt ist, entweder eine Vertragsänderung zu seinen Lasten anzunehmen, oder die Kündigung zu riskieren (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2018, Art. 271a OR Rz. 18; BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a OR, 7. Aufl. 2020, N 15). Unerheblich ist, ob die vom Vermieter gewünschte einseitige Vertragsänderung missbräuchlich oder allgemein gesetzeswidrig ist (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2018, Art. 271a OR Rz. 18; BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a OR, 7. Aufl. 2020, N 14; THANEI, in: Das Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Rz. 29.3.2.3; HOFSTETTER, in: Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, Rz. 3.32). Der Mieter muss den Zusammenhang zwischen der Kündigung und dem Willen des Vermieters, eine einseitige Vertragsänderung durchzusetzen, beweisen. Der Beweis dieses Zusammenhangs kann sich aus Indizien ergeben, wie zum Beispiel dem Wortlaut der Kündigung, der zeitlichen Abfolge, die Weigerung des Vermieters, die Kündigung zu begründen oder wenig einleuchtende beziehungsweise nicht bewiesene Kündigungsgründe (THANEI, in: Das Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Rz. 29.3.2.3). Ein Zusammenhang zwischen Kündigung und beabsichtigter Vertragsänderung ist umso eher anzunehmen, je enger die beiden Ereignisse zeitlich zusammenliegen (BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a OR, 7. Aufl. 2020, N 15; THANEI, in: Das Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Rz. 29.3.2.3). Voraussetzung ist allerdings, dass der (gescheiterte) Versuch, eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters durchzusetzen, das entscheidende Kündigungsmotiv bildet (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 4. Aufl. 2018, Art. 271a OR Rz. 18). Die Kündigung ist missbräuchlich, wenn die gesamten Umstände zeigen, dass es

dem Vermieter vor allem darum ging, seine Forderung durchzusetzen (THANEI, in: Das Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Rz. 29.3.2.3; ähnlich ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271a OR N 88: Durchsetzung der Änderung [«Pression»] als Hauptursache der Kündigung). Art. 271a Abs. 1 lit. b OR knüpft letztlich an unlautere Absichten des Vermieters an (vgl. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271a OR N 88). Massgeblich für die Gültigkeit der Kündigung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt ihrer Aussprechung (vgl. hierzu im Kontext von Art. 271a, BGer vom 25. Juni 2015, 4A\_625/2014, E. 3 [m.w.H.]).

3.5.2. Nach Auffassung der Berufungsklägerin hat die Vorinstanz das Vorliegen einer Änderungskündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR zu Unrecht verneint. Die Berufungsklägerin moniert in diesem Zusammenhang zunächst, die Vorinstanz habe das Recht bereits deshalb falsch angewendet, weil es einer Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR nicht entgegenstehe, wenn der Bedarf der Berufungsbeklagten nach zusätzlichem Büroraum erstellt sei. Es sei zwischen dem grundsätzlich zulässigen Kündigungsgrund des Eigenbedarfs einerseits und dem Kündigungsmotiv andererseits zu unterscheiden. Art. 271a Abs. 1 lit. b OR setze nicht voraus, dass die vom Vermieter geforderte Vertragsänderung missbräuchlich sein müsse. Verpönt sei nicht das angestrebte Ziel, sondern das vom Vermieter gewählte Mittel der Kündigung zur Durchsetzung seiner Anliegen. Die Vorinstanz habe diesen Grundsätzen keine Rechnung getragen.

3.5.3. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin kam die Vorinstanz nicht zum Schluss, dass eine Berufung auf Art. 271a Abs. 1 lit. b OR von vornherein ausgeschlossen wäre, sobald ein grundsätzlich zulässiger Kündigungsgrund ersichtlich wäre. Vielmehr erachtete es die Vorinstanz als erstellt, dass vorliegend nicht der Versuch, eine einseitige Vertragsänderung zulasten der Berufungsklägerin durchzusetzen, sondern der Bedarf der Berufungsbeklagten nach Büroräumlichkeiten das hauptsächliche Kündigungsmotiv gebildet habe (Vi. E. 2.3.2). Die Berufungsbeklagte habe weder ein verpöntes Ziel verfolgt noch sich verpönter Mittel bedient. Dass die Vorinstanz gestützt auf diese Erwägungen zum Schluss kam, es liege keine Änderungskündigung vor, ist folgerichtig, wäre doch für eine Anwendbarkeit von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR erforderlich gewesen, dass die Herstellung einer Drucksituation zwecks Durchsetzung einseitiger Vermieterforderungen

die Hauptursache der Kündigung gebildet hätte (vgl. vorstehend, E. 3.5.1). Die Kritik der Berufungsklägerin ist somit nicht stichhaltig.

3.5.4. Die Berufungsklägerin macht ferner geltend, es liege eine Änderungskündigung vor, da die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gekündigt habe, um die Berufungsklägerin unter Druck zu setzen und Vertragsänderungen durchzusetzen. Namentlich habe die Berufungsbeklagte versucht, die Mietfläche zu reduzieren und einen höheren Mietzins zu erhalten. Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz erwähne in ihren Erwägungen zum Kündigungsgrund bzw. Kündigungsmotiv lediglich [drei Aktenstücke] und verweise auf weitere Beweismittel summarisch. Ansonsten stelle die Vorinstanz auf Parteibehauptungen ab. Bereits die eingereichten Sachbeweise, namentlich die Korrespondenz vor und nach der Kündigung, die Notizen oder der Mietvertragsentwurf der Berufungsbeklagten würden belegen, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gekündigt habe, um die Berufungsklägerin unter Druck zu setzen und Vertragsänderungen zulasten der Berufungsklägerin durchzusetzen. Der gegenteilige Schluss der Vorinstanz sei nicht nachvollziehbar. Anschliessend schildert die Berufungsklägerin den Ablauf aus eigener Sicht, wobei sie unter Berufung auf ihre Ausführungen in der Klage (...) im Wesentlichen ausführt, sie habe die Forderung der Berufungsbeklagten zunächst abgelehnt und sich dann unter Druck gesprächsbereit gezeigt. Die Berufungsbeklagte habe das Thema dann zunächst zwei Jahre ruhen lassen, bevor die Sekretärin der Berufungsbeklagten unangemeldet vor der Tür gestanden sei. Die Berufungsklägerin habe sich trotz grosser Vorbehalte bereit erklärt, der Berufungsbeklagten das kleine Büro zur Verfügung zu stellen, worauf die Berufungsbeklagte weitere zwei Monate habe verstreichen lassen, bevor wieder die Sekretärin erschienen sei, wobei ihr bekannt gewesen sei, dass die Verwaltungsräte der Berufungsklägerin zur betreffenden Zeit nicht anwesend gewesen seien. Die Berufungsklägerin habe dieses Vorgehen beanstandet und festgehalten, wie die Abgabe des kleinen Büros erfolgen könne, worauf die Berufungsbeklagte die Gespräche abgebrochen und unvermittelt die Kündigung ausgesprochen habe. Danach habe die Berufungsbeklagte die Gespräche über die sich zu Lasten der Berufungsklägerin auswirkenden Vertragsänderungen fortgesetzt, wobei sie ihre Forderungen fortlaufend gesteigert habe. Die Berufungsklägerin habe sich unter Druck zu einschneidenden Zugeständnissen bereit erklärt, womit die Berufungsbeklagte

aber noch nicht zufrieden gewesen sei. Die Berufungsbeklagte habe zunächst die Gespräche verzögert und schliesslich in Aussicht gestellt, die Kündigung zurückzuziehen, wenn sich die Berufungsklägerin mit der Anpassung des Mietvertrags, konkret mit der Abgabe der grossen Büros und einem neuen Nettomietzins von Fr. 7'500.– (anstatt des bisherigen Bruttomietzinses von Fr. 5'066.–) einverstanden erkläre. Dann habe die Berufungsklägerin einen Mietvertrag vorgelegt, in welchem ein Bruttomietzins von Fr. 6'912.– bei gleichzeitiger Abgabe von drei Büros an die Berufungsbeklagte vorgesehen gewesen sei. Die Berufungsklägerin habe diesen Mietvertragsentwurf im weiteren Verlauf wieder zurückgefordert.

Nach Auffassung der Berufungsklägerin sollen die von ihr angeführten Umstände keinen anderen Schluss zulassen, als dass die Berufungsbeklagte die Kündigung ausgesprochen habe, um das Verhalten der Berufungsklägerin zu ahnden, und die Kündigung als Druckmittel verwendet habe, um eine Veränderung der bisherigen Vertragsbedingungen zum Nachteil der Berufungsklägerin durchzusetzen, namentlich die Mietfläche zu reduzieren und dafür einen höheren Mietzins zu erhalten. Die Vorinstanz lasse diese Umstände aber gänzlich unberücksichtigt.

3.5.4.1. Wie bereits festgehalten wurde, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz gestützt auf die im Recht liegende Korrespondenz sowie den im Handelsregister und auf der Homepage ersichtlichen Personalbestand der A. AG auf den Raumbedarf der Berufungsbeklagten geschlossen hat (vgl. hierzu vorstehend, E. 3.3.4). Was die Berufungsklägerin hiergegen vorbringt, verfängt nicht. Die Berufungsklägerin setzt den vorinstanzlichen Erwägungen schlicht ihre eigene Sachverhaltsdarstellung gegenüber und führt aus, daraus könne kein anderer Schluss gezogen werden, als dass die Berufungsbeklagte die Kündigung ausgesprochen habe, um das Verhalten der Berufungsklägerin zu ahnden, und die Kündigung als Druckmittel verwendet habe, um eine Veränderung der bisherigen Vertragsbedingungen zum Nachteil der Berufungsklägerin durchzusetzen. Indessen sind die von der Berufungsklägerin angeführten Abläufe vor der Kündigung gleichermassen mit dem von der Vorinstanz festgestellten und im Übrigen dokumentarisch untermauerten Geschehensablauf in Einklang zu bringen. Zwischen den Parteien ist weitgehend unbestritten, dass sowohl vor als auch nach der Kündigung

Gespräche und Verhandlungen geführt wurden, ob der Raumbedarf der Berufungsbeklagten durch eine einvernehmliche Lösung gelöst werden könnte. Spätestens ab 27. März 2020 ist dokumentiert, dass immer wieder Anläufe unternommen wurden und es ist, wie bereits festgehalten wurde, in keiner Weise ersichtlich, dass die Berufungsklägerin den Raumbedarf der Berufungsbeklagten vor dem vorliegenden Verfahren je grundsätzlich in Frage gestellt hätte. Dass der Unterbruch der Kommunikation zwischen 2020 und 2022 dem geringeren Raumbedarf während der Corona-Pandemie geschuldet gewesen sei, wie die Berufungsbeklagte geltend gemacht hatte, erscheint plausibel. Auch dabei ging es somit nicht darum, die Berufungsklägerin unter Druck zu setzen. Wie die Vorinstanz festhielt, habe es sich um einen – in der vorliegenden Situation durchaus sinnvollen – Versuch gehandelt, die Kündigung und weitere Unannehmlichkeiten abzuwenden. Die Kündigung sei logische Konsequenz der Raumnot und nicht Teil oder Folge eines gescheiterten Durchsetzungsversuchs. Hieraus erhellt, dass die Vorinstanz die – weitgehend unbestrittenen – Abläufe bis zur Kündigung durchaus berücksichtigt und gewürdigt hat. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gekündigt habe, als sich die Parteien grundsätzlich über die versuchsweise Abgabe des kleinen Büros geeinigt hätten, die Berufungsklägerin aber ihre Unzufriedenheit über das Vorgehen der Berufungsbeklagten geäussert und die Modalitäten nochmals habe diskutieren wollen, ist unbegründet. Unbegründet ist auch die Kritik der Berufungsklägerin an der vorinstanzlichen Erwägung IV.2.3.4 des angefochtenen Entscheids, wonach eine Kündigung für jeden Mieter eine Betroffenheit sowie Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten zur Folge haben und so beim Mieter zu einer Drucksituation führen könne, wobei zumindest der zeitliche Druck durch das Instrument der Erstreckung aufgefangen werden könne. Diese Erwägung bezog die Vorinstanz auf Kündigungen im Generellen und schloss damit auch die vorliegend zu beurteilende Kündigung mit ein, sodass der Vorwurf mangelnder Bezugnahme auf den vorliegenden Fall nicht durchgreift. Die Berufungsklägerin war vorliegend demselben Druck ausgesetzt, wie er bei einer anderen – grundsätzlich zulässigen – ordentlichen Kündigung entsteht. Auch wurde dieser Druck sicherlich nicht dadurch erhöht, dass die Berufungsbeklagte bemüht war, mit der Berufungsklägerin auszuloten, ob sich für

das Raumproblem der Berufungsbeklagten eine für beide Parteien akzeptable Lösung finden liesse. Auch mit den anderweitigen Rügen dringt die Berufungsklägerin nicht durch. Dies gilt, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, insbesondere für die Behauptung, es sei der Berufungsbeklagten um die Durchsetzung eines höheren Mietzinses gegangen.

3.5.5. Hinsichtlich des Mietzinses moniert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe ihre Auffassung, weshalb eine einseitige Erhöhung des Mietzinses weder für die vorliegende Kündigung kausal gewesen sei, noch als deren Hauptgrund bezeichnet werden könne, nicht erläutert. Sie stelle den Sachverhalt unrichtig fest und wende das Recht falsch an. Es widerspreche Art. 271a Abs. 1 lit. b OR, wenn die Vorinstanz kein Problem darin sehe, dass die Vermieterin nach der Kündigung den Mietzins von brutto Fr. 5'066.– auf Fr. 7'500.– respektive Fr. 6'912.– unter gleichzeitiger massiver Reduktion der Mietfläche habe erhöhen wollen. Die Vorinstanz erläutere nicht, weshalb dieser Umstand unbeachtlich wäre, mit welchem Motiv die Berufungsbeklagte die Forderung sonst habe aufstellen sollen und wie die verlangte Mietzinserhöhung mit der vorinstanzlichen Feststellung in Einklang zu bringen sei, die Berufungsbeklagte habe mit der Kündigung ausschliesslich das Ziel verfolgt, den Bedarf an weiteren Räumlichkeiten abzudecken. Der Umstand, dass die Berufungsbeklagte die vor der Kündigung verlangte Vertragsänderung (Abgabe des kleinen Büros) nach der Kündigung nochmals drastisch gesteigert habe und letztlich die Abgabe von drei Büros sowie eine Mietzinserhöhung um rund 50 % gefordert habe, zeige dass sich die Berufungsklägerin in einer starken Drucksituation befunden habe und nicht mehr gleichberechtigt mit der Berufungsbeklagten habe verhandeln können. Ferner zeige es, dass dies der Berufungsbeklagten voll bewusst gewesen sei, weshalb sie versucht habe, die Drucksituation auszunutzen.

3.5.6. Entgegen der Berufungsklägerin folgt aus dem Umstand, dass die Berufungsbeklagte im Rahmen der Verhandlungen nach der Kündigung unter anderem einen höheren Mietzins für weniger Bürofläche aufbrachte, nicht automatisch, dass die Herstellung einer Drucksituation das Kündigungsmotiv gewesen sei (vgl. hierzu auch die vorinstanzlichen Erwägungen ..., E. 2.3.5). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren

selbst ausgeführt hat, B. habe nach der Kündigung jeweils gesagt, die Miete sei zu tief und dass er spätestens ab diesem Zeitpunkt auch auf eine Mietzinserhöhung abgezielt habe. Dafür, dass eine Mietzinserhöhung erst nach der Kündigung angestrebt wurde, spricht auch der Umstand, dass es in der Korrespondenz, welche vor der Kündigung geführt wurde, keinen Hinweis auf die Mietzinsthematik gibt. Entsprechend erwog auch die Vorinstanz, es seien erst nach der ausgesprochenen Kündigung weitere Verhandlungslösungen diskutiert worden, wobei unter anderem ein höherer Mietzins aufgebracht worden sei (Vi. E. 2.3.5 ...). Wenn bereits nach der eigenen Sachverhaltsdarstellung der Berufungsklägerin eine allfällige Absicht zur Mietzinserhöhung erst im Nachgang zur Kündigung entstanden ist, fällt ausser Betracht, dass es sich dabei im Kündigungszeitpunkt um das entscheidende Kündigungsmotiv gehandelt haben könnte (vgl. zu diesem Erfordernis vorstehend, E. 3.5.1). Soweit der Wille zur Mietzinserhöhung erst nach der Kündigung entstanden ist, kann von vornherein kein kausaler Zusammenhang zwischen der Kündigung und dem Willen der Berufungsbeklagten, mittels der Kündigung eine höhere Miete durchzusetzen, bestehen. Hieran ändert nichts, dass im Zusammenhang mit Art. 271a Abs. 1 lit. b OR davon die Rede ist, dass sich der Wille, eine einseitige Vertragsänderung durchzusetzen, aus Indizien ergeben könne und es grundsätzlich keine Rolle spiele, in welcher Reihenfolge die Kündigung und die Willensäusserung zur Vertragsänderung geäussert worden seien (vgl. etwa ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271a OR N 86 ff.; BGer vom 22. Dezember 2004, 4C.343/2004, E. 2.1 [m.w.H.] sowie vorstehend, E. 3.5.1). Denn damit soll nicht ausgesagt werden, dass die Absicht des Vermieters, die Kündigung als Druckmittel für eine einseitige Mietzinserhöhung einzusetzen, auch erst nach ausgesprochener Kündigung entstehen könnte. Vielmehr geht es darum, dass aufgrund von Indizien, welche sich unter Umständen erst nach der Kündigung gesetzt werden, gegebenenfalls Rückschlüsse auf die Absicht des Vermieters im Kündigungszeitpunkt gezogen werden können. Dies ist vorliegend weder ersichtlich noch von der Berufungsklägerin dargetan.

Damit erweisen sich die Rügen der Berufungsklägerin, mit welcher sie eine Änderungskündigung aus der im Nachgang zur Kündigung im Rahmen von Vergleichsverhandlungen thematisierten Erhöhung der Miete (inklusive dem in diesem

Zusammenhang abgegebenen Mietvertragsentwurf ableiten möchte, als unbegründet. Dies gilt auch für den Vorwurf, die Vorinstanz habe nicht erläutert, weshalb eine einseitige Erhöhung des Mietzinses weder für die vorliegende Kündigung kausal sei, noch als deren Hauptgrund bezeichnet werden könne. Im Entscheid wird hinreichend erläutert, dass der Raumbedarf als Hauptmotiv der Kündigung anzusehen sei, während der Mietzins erst nach der Kündigung ein Thema geworden sei (Vi. E. IV.2.3.2-2.3.5; vgl. hierzu auch vorstehend, E. 3.3.2, 3.3.4). Der Vorwurf der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung und unrichtigen Rechtsanwendung geht entsprechend fehl.

Gleiches gilt für die Beanstandung der Berufungsklägerin im Zusammenhang mit der – von der Vorinstanz offen gelassenen Frage – ob eine vom Vermieter vorgeschlagene Änderung bzw. Reduzierung der Mietfläche unter gleichzeitiger Herabsetzung des Mietzinses überhaupt als einseitige Vertragsänderung angesehen werden müsse. Die Vorinstanz stellte diese Erwägung mit Blick auf die sich auf den Zeitraum vor der Kündigung beziehende Behauptung der Berufungsbeklagten an, es sei nie die Idee gewesen, dass das Büro von der Berufungsklägerin «gratis» hätte abgegeben werden sollen, da der Mietzins entsprechend der verringerten Fläche reduziert worden wäre. Soweit sich die Berufungsklägerin darauf beruft, anhand der im Recht liegenden Urkunden sei mehrfach belegt, dass die Berufungsbeklagte den Mietzins nicht habe reduzieren, sondern erhöhen wollen, ist dem für den vorliegend relevanten Zeitpunkt der Kündigung aus den bereits genannten Gründen zu widersprechen. Nichts anderes lässt sich aus den von der Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang angerufenen Beweismitteln ableiten, welche vom Januar 2023 und damit nach der Kündigung vom 28. September 2022 datieren. Dass die Erzeugung einer Drucksituation zwecks Durchsetzung ebendieser Mietzinserhöhung im Kündigungszeitpunkt das Motiv der Berufungsbeklagten gewesen wäre, ist nicht ersichtlich und wurde von der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren, wie gesehen, auch nicht stringent behauptet.

Somit erweist sich der Vorwurf, dass aus den von der Berufungsklägerin angeführten Abläufen zwingend folgen würde, die Kündigung habe der Druckausübung zwecks einseitiger Durchsetzung von für die Berufungsklägerin nachteiligen Vertragsbedingungen gedient, als unbegründet.

3.5.7. Die Berufungsklägerin moniert schliesslich, die Vorinstanz habe auch zu diesem Sachverhaltskomplex die Abnahme der offerierten Beweismittel, konkret die Parteibefragungen / Beweisaussagen [der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin] E. und D. sowie die Zeugnisse von F. und G. ohne Begründung verweigert. Die Berufungsklägerin habe unter anderem ausgeführt, dass B., als er am 29. September 2022 mit der Kündigung in der Hand im Büro der Berufungsklägerin erschienen sei, die dort allein anwesende F. dazu gedrängt habe, die Kündigung umgehend zu unterschreiben und angemerkt habe, die Kündigung sei nötig, weil er ein Druckmittel brauche, um die Büroteilung voranzubringen. Am Nachmittag desselben Tages habe B. D. auf dessen Mobiltelefon angerufen, sich für die Kündigung entschuldigt und gesagt, er müsse die Kündigung nicht ernst nehmen, sie würden eine Lösung finden und er werde die Kündigung dann wieder zurückziehen. Die Berufungsbeklagte habe diese Behauptungen bestreiten lassen und als Gegenbeweismittel die Befragung von B. offeriert. Die Vorinstanz begründe nicht, weshalb sie eine Beweiswürdigung vornehme, ohne ein vorgängiges Beweisverfahren durchzuführen, respektive eine Beweisverfügung zu erlassen, und aus welchem Grund sie die rechtserheblichen, prozessrechtskonformen Vorbringen der Berufungsklägerin unberücksichtigt lasse. Sie habe diese offenbar weder gehört noch geprüft oder in die Entscheidungsfindung miteinbezogen. Dadurch sei der Berufungsklägerin auch keine sachgerechte Anfechtung in Kenntnis der Gründe für die Nichtbeachtung möglich. Die Vorinstanz stelle den Sachverhalt unrichtig fest und verletze den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO, Art. 6 EMRK) sowie ihr Recht auf Beweis (Art. 152 ZPO).

3.5.8. Es ist grundsätzlich richtig, dass die beiden Beweisofferten (Befragung von F. ... sowie Parteibefragung von E. ...) im angefochtenen Entscheid nicht explizit erwähnt werden. Aus dem Gesamtkontext erschliesst sich indessen, dass die Vorinstanz das Kündigungsmotiv der Berufungsbeklagten aufgrund der im Recht liegenden dokumentarischen Beweismittel bereits als erstellt erachtet und in der Folge auf die Abnahme weiterer Beweismittel verzichtet hat. Das Gericht kann auf die Abnahme eines an sich tauglichen Beweismittels verzichten, wenn es zum Schluss kommt, dass ein angerufenes Beweismittel selbst dann nichts an der aus den bereits abgenommenen Beweismitteln gewonnenen Überzeugung ändern

würde, wenn es zugunsten der Partei ausfiele, die es angerufen hat (sog. antizipierte Beweiswürdigung, vgl. hierzu BGE 143 III 297, E. 9.3.2; 140 I 285, E. 6.3.1; 138 III 374, E. 4.3.2; BGer vom 15. Mai 2019, 4A\_66/2018, E. 2.1.1).

Vorliegend beruft sich die Vorinstanz in E. IV.2.3.2 des angefochtenen Entscheids auf ihre bereits angestellten Erwägungen zum Kündigungsgrund, welche wie gesehen auch Erwägungen zu dessen Ernsthaftigkeit umfassten. Ferner beruft sich die Vorinstanz auf die Vorgeschichte zur Kündigung und die in diesem Zusammenhang geführte Korrespondenz und hält fest, es sei darin nie die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht worden. Vielmehr sei in den Verhandlungen der Versuch der Berufungsbeklagten zu sehen, im Interesse beider Parteien die Kündigung des Mietverhältnisses – als logische Konsequenz des Raumbedarfs – zu vermeiden. In der vorliegenden Ausgangslage sei es sinnvoll gewesen, vor der Kündigung das Gespräch zu suchen, um eine für beide Parteien passende Lösung zu finden, zumal eine Teilkündigung nicht zulässig sei (act. 35, E. IV.2.3.4). Erwähnt wird in diesem Zusammenhang beispielsweise auch ein E-Mail von B., in welchem dieser zwar schreibe, es falle ihm nicht leicht «Druck aufzusetzen», gleichzeitig aber auf die Raumnot verweise. Hieraus schloss die Vorinstanz, dass sich die Berufungsbeklagte tatsächlich in Raumnot befunden habe und es ihr mit ihrem Anliegen ernst gewesen sei. Auch aus dem Umstand, dass nach der Kündigung weitere Verhandlungslösungen diskutiert worden seien, ergebe sich keine Missbräuchlichkeit.

Die vorinstanzlichen Erwägungen sind nachvollziehbar. Es ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid davon ausging, auch eine allfällige Aussage von F. ... (wonach B. bei Übergabe der Kündigung gesagt haben soll, die Kündigung sei nötig, weil er ein Druckmittel brauche, um die Büroteilung voranzubringen), bzw. eine allfällige Aussage von D. ... (wonach ihn B. am Kündigungsnachmittag angerufen habe und ihm gesagt habe, er müsse die Kündigung nicht ernst nehmen, sie würden eine Lösung finden und er werde die Kündigung dann wieder zurückziehen), hätte nichts daran geändert, dass als Hauptkündigungsmotiv nicht die Ausübung von Druck zur Durchsetzung einer einseitigen Vertragsänderung erscheine, sondern die Abdeckung des Bedarfs der Berufungsbeklagten nach Büroräumlichkeiten, der vorgängig über

Jahre diskutiert worden ist. Es ist – auch in Anbetracht des grundsätzlich guten Verhältnisses der Parteien (vgl. beispielsweise die Danksagung für die Essenseinladung vom 11. Januar 2022 ...) – nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte auf die Berufungsklägerin zugegangen ist, um eine gemeinsame Lösung zu suchen, anstatt aus dem Nichts die Kündigung auszusprechen. Im Übrigen ist unbestritten, dass auch nach der Kündigung seitens der Berufungsbeklagten weiterhin Gesprächsbereitschaft bestanden habe. Zweck von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR ist es, Nötigungssituationen für den Mieter zu verhindern, nicht aber Gespräche und Verhandlungen grundsätzlich zu verunmöglichen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das rechtliche Gehör und Recht auf Beweis der Berufungsklägerin aufgrund der Nichtabnahme der (...) offerierten Parteibefragung respektive Beweisaussage und Zeugeneinvernahme nicht verletzt wurde. Soweit die Berufungsklägerin generell und ohne nähere Begründung die Nichtabnahme von Beweismitteln rügt, (...), fehlt es von vornherein an einer ausreichenden Begründung, sodass darauf nicht näher einzugehen ist (vgl. vorstehend, E. 2.2).

3.6. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Berufungsklägerin eventualiter ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre gestellt. Die Vorinstanz erstreckte das Mietverhältnis in der Folge lediglich bis und mit 30. September 2023. In der Berufung werden mit Blick auf die Erstreckung keine Rügen vorgebracht. Art. 273 Abs. 5 OR ist in der vorliegenden Konstellation, in welcher der erstinstanzliche Entscheid betreffend die Gültigkeit der Kündigung von der Rechtsmittelinstanz bestätigt wird, nicht anwendbar (BGer 4A\_488/2018 vom 20. Februar 2019, E. 6.2). Der vorinstanzliche Entscheid blieb in dieser Hinsicht unangefochten, sodass auf die Erstreckung nicht zurückzukommen ist.

3.7. Im Ergebnis ist die Berufung gesamthaft abzuweisen.

#### *4. Kosten- und Entschädigungsfolgen*

4.1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das vorliegende Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 212'772.– in Anwendung von § 4

Abs. 1, § 7 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 8'840.– festzusetzen (vgl. hierzu die Verfügung betreffend die Erhebung des Kostenvorschusses vom 12. Juni 2024, act. 39, sowie vorstehend E. 2.1). Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens sind aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 8'840.– zu beziehen.

4.2 Unter den gegebenen Umständen sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie im Berufungsverfahren unterliegt und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr kein Aufwand entstanden ist, der zu entschädigen wäre.

**Zürcher Mietrechtspraxis** (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin;  
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident