

# ZH\_OBERGERICHT NG160008 vom 24. Juni 2016

ZH Obergericht, 2016-06-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NG160008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG160008)

FR: ZH\_OBERGERICHT NG160008 du 24 juin 2016

IT: ZH\_OBERGERICHT NG160008 del 24 giugno 2016

## Erwägungen

### E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

#### E. 1.1

Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) ist eine seit September 1992 bestehende Kommanditgesellschaft mit Sitz in Zürich, die den Verkauf von Damenbekleidung, Accessoires und Schuhen im offenbar gehobenen Preissegment bezweckt. Dazu betreibt sie an der C.\_\_\_\_-Strasse in der ... Innenstadt die Modeboutique A1.\_\_\_\_. Es handelt sich um einen Familienbetrieb der Eheleute AD.\_\_\_\_, wobei A.\_\_\_\_ als unbeschränkt haftender Gesellschafter und D.\_\_\_\_ als Kommanditärin je mit Einzelunterschrift im Handelsregister eingetragen sind (act. 41). Die Eheleute AD.\_\_\_\_ halten über eine AG eine weitere Damenboutique in ... (Boutique E.\_\_\_\_; act. 47) und hatten bis vor Kurzem an der F.\_\_\_\_-Gasse in Zürich ein zweites Geschäft der Boutique A1.\_\_\_\_, das jedoch aufgegeben wurde (act. 1 S. 4).

#### E. 1.2

Mit Mietvertrag vom 19. Januar 2005 mietete die Berufungsklägerin von der Beklagten und Berufungsbeklagten [Bank] (nachfolgend Berufungsbeklagte) eine Laden- und Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie eine Galerie von ca. 50 m<sup>2</sup> im Obergeschoss an der C.\_\_\_\_-Strasse ... in Zürich. Als Mietantritt wurde der 1. Februar 2005 vorgesehen. Die Parteien vereinbarten eine auf fünf Jahre, d.h. bis zum 31. Januar 2010, befristete Mietdauer, wobei der Beru-

- 4 - fungsklägerin ein Optionsrecht für eine weitere feste Mietdauer von fünf Jahren, d.h. bis zum 31. Januar 2015, eingeräumt wurde. Das Optionsrecht musste gemäss Mietvertrag bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der ersten festen Mietdauer, d.h. bis am 31. Januar 2009, schriftlich und eingeschrieben bei der Vermieterin geltend gemacht werden (act. 3/2). Mit Nachtrag Nr. 1 vom 19. November 2008 vereinbarten die Parteien eine Verlängerung des Mietvertrags für eine befristete Mietdauer vom 1. Februar 2010 bis 31. Januar 2015, wobei der Mietvertrag am 31. Januar 2015 ohne Kündigung enden sollte. Die übrigen Bedingungen des Mietvertrags vom 19. Januar 2005 blieben unverändert in Kraft (act. 3/3). Am 9. Januar 2009 erklärte die Berufungsklägerin zusätzlich, von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen zu wollen (act. 3/8). Mit Schreiben vom 1. Juli 2013 (act. 7/17) und mündlicher Besprechung vom 25. September 2013 (act. 3/12 = act. 17/8) setzte die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin in Kenntnis, dass sie beabsichtige, voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2015 ein Umbauprojekt ihrer Hauptgebäude G.\_\_\_\_-Strasse ... sowie C.\_\_\_\_-Strasse ... in Angriff zu nehmen. In der Folge unterbreitete die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin eine Aufhebungsvereinbarung des Mietverhältnisses, um die Modalitäten auf den Beendigungszeitpunkt am 31. Januar

2015 hin zu regeln. Diese unterzeichnete die Berufungsklägerin nicht (act. 3/13).

### **E. 1.3**

Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung (vgl. act. 4) gelangte die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 15. April 2015 ans Mietgericht des Bezirks Zürich und stellte den Antrag, das Mietverhältnis sei angemessen, mindestens jedoch um vier Jahre erstmalig zu erstrecken (act. 1). Die Vorinstanz erstreckte das Mietverhältnis definitiv bis und mit 30. Juni 2015 und wies die Klage im Mehrumfang ab (act. 33 = act. 37 = act. 39 Dispositivziffer 1). Dagegen erhob die Berufungsklägerin am 22. April 2016 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung (act. 38 und act. 40/2-50, act. 34). Der ihr mit Verfügung vom 28. April 2016 auferlegte Kostenvorschuss wurde innert erstreckter Frist geleistet (act. 42, act. 44, act. 46). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-35). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die Sache erweist sich als spruchreif.

- 5 -

### **E. 2**

Prozessuale Vorbemerkungen Mit der Berufung können gemäss Art. 310 ZPO sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Unrichtige Rechtsanwendung liegt auch dann vor, wenn die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen nicht pflichtgemäss ausgeübt hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur im Rahmen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zugelassen, d.h. wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Im Rechtsmittelentscheid ist auf die erhobenen Rügen einzugehen. Dabei ist in der Berufung konkret aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erscheint. Ein blosser Verweis auf die Vorakten oder eine Wiederholung der Vorbringen vor Vorinstanz genügt ebenso wenig wie eine pauschale, allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid. Die Berufungsklägerin hat sich vielmehr mit den Entscheidungsgründen im Einzelnen auseinander zu setzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Entscheid oder Verfahren falsch war (BGer 5A\_438/2012 E. 2.2 und BGE 138 III 374 E 4.3.1; ZK ZPO-REETZ/THEILER, Art. 311 N 36). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht indes nicht, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Es darf sich vielmehr in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Urteil stützt (BK ZPO-HURNI, Art. 53 N 60 f.). Dem ist im Folgenden nachzuleben.

### **E. 3**

Erstreckung des Mietverhältnisses im Allgemeinen

#### **E. 3.1**

Beide Parteien anerkennen, dass das befristete Mietverhältnis mit Ablauf der festen Mietdauer am 31. Januar 2015 ohne Kündigung endete. Strittig ist der Anspruch der Berufungsklägerin auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses über den 30. Juni 2015 hinaus (act. 37 S. 8, act. 38 S. 6).

#### **E. 3.2**

Die Erstreckung eines Mietverhältnisses über einen Wohn- oder Geschäftsraum kann verlangt werden, wenn die (termingerechte) Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen

- 6 - des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (vgl. Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Interessenabwägung sind alle Umstände des konkreten Einzelfalles zu berücksichtigen, namentlich die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (vgl. Art. 272 Abs. 2 OR). Das Mietverhältnis kann für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (vgl. Art. 272b Abs. 1 OR). Das Gericht entscheidet nach freiem Ermessen, mithin nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB), ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, und wenn ja, für welche Dauer. Dabei hat es den Zweck der Mietererstreckung zu berücksichtigen, der darin besteht, dem Mieter mehr Zeit für die Suche von Ersatzräumlichkeiten zu geben, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (vgl. BGE 135 III 121 E. 2 = Pra 98 (2009) Nr. 88; BGE 105 II 197 E. 3a).

### **E. 3.3**

Entsprechend dem Zweck der Erstreckung können in der Regel nur Umstände eine Härte begründen, welche die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt in der zur Verfügung stehenden Zeit erschweren oder verunmöglichen (vgl. BGE 125 III 226 E. 4.a); LACHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., 30/5.1 f.; SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 14). Die Vorinstanz nahm eine Prüfung der verschiedenen Härtegründe vor, welche vom Mieter zu behaupten, zu belegen und notfalls zu beweisen sind (act. 37 S.10 ff.). Dieser Systematik ist – soweit in der Berufung etwas dazu vorgetragen wird – zu folgen.

### **E. 4**

Härtegründe für die Berufungsklägerin

#### **E. 4.1**

Umstände des Vertragsabschlusses und Vertragsinhalt a) Die Vorinstanz erwog, dass eine Erstreckung auch bei befristeten Mietverhältnissen infrage komme, jedoch nur mit grösster Zurückhaltung zu gewähren sei, da der Zeitpunkt der Vertragsbeendigung von Anfang an bekannt gewesen sei (act. 37 S. 12 und S. 8 mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung und eine Kommentarstelle). Massgeblich sei, wie viel Zeit dem Mieter zur Verfügung gestanden habe, sich nach einem Ersatzobjekt umzusehen, wobei nach der

- 7 - Person des Mieters differenziert werden müsse: Von einem geschäftsgewandten Mieter sei ein höheres Mass an Aufmerksamkeit zu verlangen als von einer geschäftsunerfahrenen Person (act. 37 S. 12). Beim Gesellschafter und Geschäftsführer A.\_\_\_\_\_ handle es sich um eine geschäftsgewandte Person. Der Mietvertrag, den die Parteien vereinbart hätten, aber auch die sonstigen Umstände liessen keinen Raum für ein begründetes Vertrauen der Mieterin in eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem 31. Januar 2015. Ausserdem habe die Berufungsbeklagte die Mieterin bereits im August / September 2013, d.h. rund eineinhalb Jahre vor Ablauf des Vertrags, über ihre konkreten Umbaupläne sowie deren Auswirkungen auf das Mietobjekt in Kenntnis gesetzt. Spätestens ab dann habe die Berufungsklägerin mit einer definitiven Beendigung des Mietverhältnisses

per 31. Januar 2015 rechnen und sich nach einem geeigneten Ersatzobjekt umsehen müssen (act. 37 S. 13). b) Die Berufungsklägerin macht geltend, die Berufungsbeklagte habe durchaus ihr Vertrauen in ein langfristiges Mietverhältnis geweckt, indem sie sie habe umfangreiche Investitionen von Fr. 696'822.38 in den Ausbau der Räumlichkeiten tätigen lassen und ihr später ausdrücklich und ohne jede Pflicht ihre Hilfe bei der Suche nach einem Ersatzlokal angeboten habe. Die Berufungsbeklagte habe den Umbau über mehrere Monate geplant. Es könne folglich nicht zutreffen, dass sie erst im Sommer 2013 in der Lage gewesen sein soll, über das Umbauvorhaben zu orientieren und trotz anderslautender mündlicher Zusicherungen mit ihr keinen neuen Mietvertrag einzugehen. Spätestens im Zeitpunkt der Ausschreibung des Bauprojekts für den Planerwettbewerb hätte sie eine Informationspflicht getroffen. Das Angebot, bei der Beschaffung eines Ersatzobjekts behilflich zu sein, habe die Berufungsbeklagte sodann lediglich pro forma gemacht und sich diesbezüglich widersprüchlich verhalten, weil sie in Tat und Wahrheit keine Unterstützung geleistet habe (act. 38 S. 7 f.). c) Mit ihren Einwendungen setzt die Berufungsklägerin der Argumentation der Vorinstanz im Wesentlichen ihre eigene, bereits vorinstanzlich dargelegte Auffassung entgegen, ohne dass sie sich im Einzelnen mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Damit kommt sie ihrer Begründungspflicht

- 8 - nicht hinreichend nach. In der Sache ist zu beurteilen, welches die Vorstellung der Parteien bei Vertragsabschluss über die voraussichtliche Dauer oder über mögliche Beendigungsgründe des Mietverhältnisses gewesen ist (SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 17). Zu Recht hat die Vorinstanz auf den Grundsatz hingewiesen, dass bei einem befristeten Mietverhältnis wie dem vorliegenden von Mieterseite von Beginn weg im Auge behalten werden muss, dass der Vertrag endet und ein Ersatzobjekt rechtzeitig beschafft werden muss (vgl. BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Art. 272 N 7 m.w.H.). Eine Härtesituation ist bei einem befristeten Mietverhältnis somit nicht leichthin anzunehmen. Die Parteien vereinbarten bei Vertragsschluss eine feste Mietdauer von fünf Jahren, d.h. bis am 31. Januar 2010, wobei der Vertrag ohne Kündigung enden sollte. Sie gingen folglich von einer für eine Geschäftsmiete eher kurzen Mietdauer aus. Daran ändert auch das der Berufungsklägerin eingeräumte Optionsrecht nichts, das ihr lediglich eine Verlängerung um weitere fünf Jahre ermöglichte (act. 3/2 Ziff. 3.2 und 3.3). Der Berufungsklägerin musste von Anfang an klar sein, dass sie nur für eine beschränkte Dauer im Mietobjekt verbleiben könne. Dies wurde durch den Nachtrag 1 zum Mietvertrag, welcher am 19. November 2008 zwischen den Parteien geschlossen wurde und eine Verlängerung vom 1. Februar 2010 bis 31. Januar 2015 vorsah (act. 3/3), zusätzlich untermauert. Es liegt folglich zwischen den Parteien kein langjähriges Mietverhältnis vor, das durch den Abschluss neuer Verträge bzw. durch die Ausübung von Optionen immer wieder verlängert worden wäre und daher begründetes Vertrauen des Mieters in eine längere Mietdauer hätte erwecken dürfen. Der Mietvertrag sieht vor, dass die Räumlichkeiten im bestehenden Zustand / Ausbau übernommen werden. Falls der Mieter auf eigene Kosten Erneuerungen und Anpassungen an der Mietsache selbst, an eigenen Einrichtungen im Innern der Mietsache oder an der Fassadenkonzeption vornehmen wolle, habe er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen (act. 3/2 Ziff. 5.1.1. und 5.1.2.). Die Berufungsklägerin investierte offenbar vor allem in den Jahren 2005-2008 – also zu Beginn des Mietverhältnisses – insgesamt Fr. 483'283.13 in den Umbau der Räumlichkeiten, was aufgrund der Basisausstat-

- 9 - tung bei Übernahme (vgl. act. 3/9) für eine anschliessende Benutzung als gehobene Damenboutique wohl notwendig und bei Vertragsschluss voraussehbar war. Wie aufwändig und kostspielig sie den Innenausbau gestalten wollte, lag allein in der Entscheidungsmacht der Berufungsklägerin. Investitionen, die ein Mieter in das Mietobjekt tätigt, erbringt er auf eigenes Risiko. Die Zustimmung der Berufungsbeklagten darf nicht als Handlung missverstanden werden, die ein berechtigtes Vertrauen auf eine längere Vertragsdauer erweckt. Für die Frage der Vertragsdauer sind nämlich allein die hierzu speziell getroffenen vertraglichen Regelungen massgebend (SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 28). Für die von der Berufungsklägerin geltend gemachten mündlichen Zusicherungen auf ein länger dauerndes Mietverhältnis sind in den Akten keine Anhaltspunkte ersichtlich. Die übrigen Investitionen in der Höhe von rund Fr. 213'540.– entfallen auf den Eröffnungsvent, Software / Elektronik und Innendekoration sowie Zinsen des Investitionskredits (act. 3/10) – Investitionen also, die nicht mit dem Innenausbau als solchem verbunden und von einem allfälligen Rückbau betroffen sind, sondern an einem andern Ort wieder eingesetzt werden können und bei der Aufnahme eines Geschäftsbetriebs ohnehin in kleinerem oder grösserem Ausmass anfallen. Zusammengefasst kann die Berufungsklägerin aus dem Umstand, dass die Berufungsbeklagte ihren Investitionen zugestimmt hat, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die von der Berufungsbeklagten angeblich zugesicherte Unterstützung bei der Beschaffung eines Ersatzobjekts lässt ebenfalls nicht auf eine längere als die vereinbarte Vertragsdauer schliessen. Im Gegenteil zeigt diese gerade deutlich die Absicht der Vermieterin zur Vertragsauflösung, ansonsten sie kaum an der Vermittlung eines Alternativobjekts und einem Mieterverlust interessiert gewesen wäre. Dass die Berufungsbeklagte ihrem Versprechen letztlich offenbar nicht oder nicht wie erwartet nachkam, ändert nichts an dieser Einschätzung, zumal – wie die Berufungsklägerin selbst anerkennt – keine Unterstützungspflicht der Vermieterin bestand. Weil vorliegend die Umstände des Vertragsschlusses und der Vertragsinhalt keinen Härtefall indizieren, ist es letztlich auch irrelevant, ab wann die Berufungsbeklagte in der Lage gewesen ist und eine Pflicht getroffen hätte, die Berufungsklägerin über ihr Umbauvorhaben zu informieren. Die Orientierung rund eineinhalb Jahre vor der geplanten Vertragsauflösung ist auf jeden Fall aber als genügend früh zu werten.

#### **E. 4.2**

Wirtschaftliche Verhältnisse der Berufungsklägerin a) Die Vorinstanz hielt fest, dass bei Geschäftsraummieten mit den wirtschaftlichen Verhältnissen in erster Linie die Ertragssituation des in den Geschäftsräumen betriebenen Unternehmens angesprochen sei, aus der sich ableiten lasse, in welchem finanziellen Bereich sich ein Ersatzobjekt bewegen könne (act. 37 S. 17). Die anwaltlich vertretene Berufungsklägerin habe es versäumt, ihre finanziellen Verhältnisse rechtsgenügend zu belegen, obwohl ihr Rechtsvertreter explizit darauf hingewiesen worden sei, dass an der Hauptverhandlung alle Beweismittel bezeichnet werden müssten. Aufgrund der eingereichten Unterlagen (Deckungsbeitragsrechnungen 2014 der Boutiquen A1.\_\_\_\_ F.\_\_\_\_-Gasse, A1.\_\_\_\_ C.\_\_\_\_-Strasse und E.\_\_\_\_ AG sowie Bilanz und Jahresrechnung 2014 der Boutique A1.\_\_\_\_ C.\_\_\_\_-Strasse) sei immerhin davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin kaum in der Lage sei, einen höheren Mietzins als die von ihr genannten Fr. 250'000.– pro Jahr oder ein Schlüsselgeld in der Höhe von mehreren Fr. 100'000.– zu entrichten (act. 37 S. 19). Der Umstand, dass die Berufungsklägerin in Zürich nicht mehr über zwei, sondern nur noch über die Boutique A1.\_\_\_\_ im streitgegenständlichen Mietobjekt verfüge, könne

vorliegend nicht als härtebegründend gewertet werden. Die Berufungsklägerin habe keinen rechtsgenügenden Nachweis erbracht, dass sie aufgrund ausbleibender Lieferverträge und dem daraus resultierenden negativen Filialergebnis gezwungen gewesen sei, die Boutique A1.\_\_\_\_\_ an der F.\_\_\_\_\_-Gasse in Zürich aufzugeben. Zu berücksichtigen sei aber, dass die Boutique A1.\_\_\_\_\_ an der C.\_\_\_\_\_-Strasse A.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ sowie ihrem Sohn H.\_\_\_\_\_ als Existenzgrundlage diene und den Angestellten ein Stellenverlust drohe. Für eine finanzielle Härte spreche der Umstand, dass die Berufungsklägerin am 2. Juli 2014 mit den Mietzinszahlungen der Monate Mai und Juni 2014 samt Nebenkosten im Rückstand gewesen sei. Da sie vermutlich nicht in der La-

- 11 - ge sei, eine höhere Ablösesumme und einen beliebig hohen Mietzins zu bezahlen, seien ihre Möglichkeiten bezüglich eines anderen Ladengeschäfts eingeschränkt. Den rechtsgenügenden Nachweis für eine finanzielle Härte habe sie aber nicht erbringen können (act. 37 S. 20). b) Die Berufungsklägerin führt aus, dass ohne Ersatzlokalität für die Boutique A1.\_\_\_\_\_ C.\_\_\_\_\_-Strasse auch die Arbeitsplätze der Boutique E.\_\_\_\_\_ in ... gefährdet seien, weil sie nicht mehr in der Lage sei, von den Lieferanten genügend grosse Quantitäten zu tieferen und konkurrenzfähigeren Preisen abzunehmen. Die Vorinstanz verkenne, dass in der Modebranche Schriftlichkeit im Geschäftsgeschehen nicht üblich sei. Ihr sei auf mündlichem Weg kommuniziert worden, dass das Lokal an der F.\_\_\_\_\_-Gasse den Ansprüchen der Lieferanten nicht mehr entsprochen habe (act. 37 S. 8 f.). A.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ verfügten nebst den Aktien an der Boutique E.\_\_\_\_\_ in ... sowie ihrem Wohnhaus über keine nennenswerten Vermögenswerte. Die Jahresrechnungen 2015 sowie die entsprechenden Steuererklärungen seien aufgrund der hundertprozentigen Arbeitsunfähigkeit von A.\_\_\_\_\_ vom 2. Februar 2016 bis zum 30. April 2016 noch nicht erstellt (act. 37 S.

#### **E. 4.3**

Dauer des Mietverhältnisses / Standortgebundenheit / Passanten- bzw. Hochpreislage a) Die Vorinstanz erwog, dass ein zehnjähriges Mietverhältnis weder eine besonders lange noch kurze Mietdauer darstelle. Sodann bewirke der Umstand, dass einem Geschäftsbetrieb bei einem Standortwechsel der Verlust der Stammkundschaft drohe, keine Härte, weil diese Unannehmlichkeit durch die Erstreckung höchstens aufgeschoben, aber nicht gemildert werden könne. Die Berufungsklägerin habe das Bestehen einer Stammkundschaft abgesehen davon nicht belegt. Eine Standortgebundenheit sei der Berufungsklägerin aber zuzubilligen, da ihr Kundensegment ein Ausweichen an einen x-beliebigen Ort in der Stadt nicht zulasse. Bei der Suche nach einem Ersatzobjekt dürfe sich die Berufungsklägerin jedoch nicht auf "1A- bzw. Hochfrequenz-Lagen" beschränken (act. 37 S. 22). b) Die Berufungsklägerin hält dem unter Einreichung einer Kundenstammliste entgegen, der drohende Kundenverlust stelle keine lediglich hinzunehmende Unannehmlichkeit dar. Sie sei auf eine Lokalität in der näheren Umgebung der G.\_\_\_\_\_-Strasse angewiesen. Die unmittelbar drohende Härte könne nur gemildert werden, wenn sie bis zum Abschluss eines anderen Mietvertrages über ein geeignetes Ersatzobjekt in den Räumlichkeiten verbleiben könne (act. 38 S. 11). c) Die vorinstanzliche Folgerung, dass es sich bei einer zehnjährigen Mietdauer um kein besonders langes Mietverhältnis handle, hat die Berufungsklägerin nicht in Zweifel gezogen. Die Dauer des Mietverhältnisses vermag vorliegend keine Härtesituation für die Berufungsklägerin zu begründen; abgesehen davon, dass bei einer Geschäftsmiete die Mietdauer kaum je zu einem Härtefall führt (SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 19). Bei dem von der Berufungsklägerin nunmehr

eingereichten Auszug aus der Kundenstammliste (act. 40/8) handelt es sich um ein im Berufungsverfahren nicht mehr zu berücksichtigendes Novum (Art. 317 ZPO). Auch wenn verständlich ist, dass für die Berufungsklägerin ein Standortwechsel – aus subjektiver Sicht – keine lediglich hinzunehmende Unannehmlichkeit bedeutet, darf sie sich doch nicht

- 14 - auf diejenigen (bloss aufschiebbaren) Nachteile berufen, welche mit jedem Umzug verbunden sind, wie es der Verlust der Kundschaft infolge Verlegung eines Ladens darstellt (MRA 5/08 S. 197). Immerhin ist der Berufungsklägerin mit der Vorinstanz zuzubilligen, dass das von ihr angesprochene Kundensegment ein Ausweichen an einen beliebigen Ort in der Stadt Zürich nicht zulässt. Insofern darf sie sich bei der Suche nach einem Ersatzlokal auf eine Lage beschränken, die von Personen, die im hochpreisigen Segment Bekleidung kaufen, frequentiert wird. Dass dies nur an der G.\_\_\_\_-Strasse und ihrer näheren Umgebung der Fall sein soll, ist indessen nicht einsichtig. Die Standortgebundenheit der Berufungsklägerin ist damit relativiert.

#### **E. 4.4**

Suchbemühungen der Klägerin / Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume

a) Die Vorinstanz hielt fest, dass die Mieterin diejenigen Suchbemühungen unternehmen müsse, die man vernünftigerweise von ihr erwarten könne, um die Folgen des Ablaufens der festen Vertragsdauer abzuwenden und zwar auch, wenn eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt werde. Sie habe ihre Suche auf ein gleichwertiges und zumutbares Ersatzobjekt auszurichten (act. 37 S. 26). A. \_\_\_\_ habe die von ihm angeführten Kontaktpersonen lediglich darum gebeten, sich zu melden, wenn sie ein geeignetes Objekt für ihn fänden. Aufgrund dieses Verhaltens habe die Berufungsklägerin nicht darauf vertrauen dürfen, über sämtliche geeigneten Mietobjekte informiert zu werden, weil ein solcher verbindlicher Auftrag schriftlich fixiert und nicht unentgeltlich gewesen wäre (act. 37 S. 27). Aus den dokumentierten Suchbemühungen sei ersichtlich, dass diese im Dezember 2014 bzw. anfangs 2015 anhand genommen worden seien. Die Berufungsklägerin sei aber bereits Ende August / September 2013 über die definitiven Umbauabsichten der Berufungsbeklagten orientiert worden. Dass die geschäftsgewandte Berufungsklägerin somit wertvolle Zeit bei der Suche habe verstreichen lassen, wirke sich zu ihrem Nachteil aus (act. 37 S. 28). Die Vorinstanz erwog, dass die Berufungsklägerin sich nicht habe um Objekte bemühen müssen, die sich an ungeeigneter Lage im ... oder am ... befunden hätten oder für die ein für sie unbezahlbarer Mietzins oder ein Schlüsselgeld ver-

- 15 - langt worden sei (act. 37 S. 29). In Bezug auf die Fläche des Ersatzobjekts sei jedoch eine gewisse Flexibilität von ihr zu erwarten gewesen, zumal sie sich hinsichtlich der Grösse eines möglichen Ersatzobjekts uneinheitlich geäußert habe (act. 37 S. 29 f.). In diesem Zusammenhang zählt die Vorinstanz eine Anzahl Objekte auf, um die sich die Berufungsklägerin hätte ernsthaft bemühen müssen (act. 37 S. 30 ff.). Sie hätte ihre Ansprüche bezüglich Lage und Grösse reduzieren und allenfalls eine Konzeptänderung in Betracht ziehen müssen, wenn trotz intensiver und geeigneter Suchbemühungen keine Ersatzlokalität habe gefunden werden können (act. 37 S. 32). Die Vorinstanz schloss, dass die Suchbemühungen der Berufungsklägerin insgesamt nicht zu überzeugen vermöchten. b) Die Berufungsklägerin trägt zusammengefasst vor, dass sie sich bei ihren Suchbemühungen nach den Vorgaben ihrer Lieferanten ausrichten müsse. Eine Konzeptanpassung könne von ihr nicht erwartet werden. Sie habe Anspruch auf ein Ladengeschäft in unmittelbarer Nähe der G.\_\_\_\_-Strasse an einer von Touristen und Geschäftsleuten frequentierten Lage mit

präsentabler Ladenfläche und angemessenen Schaufenstern (act. 38 S. 12 ff.). Schriftliche und entgeltliche Suchaufträge mit Maklern seien nicht notwendig bzw. üblich. Sie bemühe sich auch weiterhin ernsthaft und intensiv um ein Ersatzlokal, das Angebot sei jedoch nicht ergiebig (act. 38 S. 15 ff.). Dennoch sei sie zuversichtlich, innert nützlicher Frist ein vergleichbares Ersatzobjekt zu finden, ohne ihr Konzept wesentlich zu verändern. c) Die tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume können die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt erschweren. Im Zusammenhang mit dem Härtegrund der schwierigen Marktsituation (Art. 272 Abs. 3 lit. c OR) sind daher die getätigten Suchbemühungen zu berücksichtigen (vgl. BGer 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 4.1 m.w.H.). Die Suchbemühungen müssen ernsthaft betrieben werden, wobei sich die Ernsthaftigkeit nach objektiven Kriterien richtet: Diese bestimmen, an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 34).

- 16 - Vorliegend erhalten die Suchbemühungen umso mehr Gewicht, als es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt und die Berufungsklägerin – soweit sie anfänglich überhaupt auf eine Vertragsverlängerung hoffen durfte – spätestens ab September 2013 hatte wissen müssen, dass sie die Räumlichkeiten per Januar 2015 zurückzugeben hatte. Mit dem von der Berufungsklägerin ausgeschlagenen Angebot der Berufungsbeklagten, bei Abschluss der Aufhebungsvereinbarung ab 1. Juli 2014 auf den Mietzins und die Nebenkosten zu verzichten (act. 3/13 Ziff. 4), wäre für die Berufungsklägerin sodann das mit der Beschaffung eines Ersatzobjektes in der Regel verbundene Risiko einer doppelten Mietzinsbelastung entfallen. Ihrer Pflicht, angemessene Suchbemühungen zu tätigen, kam die Berufungsklägerin nicht nach. Regelmässige Anfrage bei Vermittlern sind erst ab Januar 2014 aktenkundig. Dass diese Anfragen dem Ernst der Lage nicht entsprechen und von ernsthaften Suchbemühungen erst ab Ende 2014 gesprochen werden kann, legte die Vorinstanz zutreffend dar (act. 37 S. 27 f. lit. e). Die Berufungsklägerin vermag dem nichts Überzeugendes entgegenzusetzen. Wohl hatte die Berufungsbeklagte anlässlich der Besprechung vom 25. September 2013 von Unterstützung gesprochen. Von einer verbindlichen Zusage, die die Berufungsklägerin von ihrer Obliegenheit, sofort Suchbemühungen aufzunehmen, befreit hätte, kann indessen keine Rede sein (vgl. act. 3/12 Ziff. 4 und 5). Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass von der Berufungsklägerin bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt eine gewisse Flexibilität (namentlich bezüglich Lage und Fläche) zu erwarten ist. Dabei muss sie ihre Suche zwar nicht auf das gesamte Gebiet der Innenstadt ausrichten, sondern darf sich auf Lagen beschränken, die von ihrem Kundensegment üblicherweise frequentiert werden. Dies ist jedoch nicht ausschliesslich in ausgewählten Strassen der näheren Umgebung zur G.\_\_\_\_\_-Strasse der Fall (vgl. vorstehend E. 4.3.c). Die von der Vorinstanz als geeignet erachteten Objekte (act. 37 S. 30 ff.) wurden von der Berufungsklägerin nicht als unpassend bestritten. Der allgemeine Hinweis, dass sie sich nach den Vorgaben ihrer Lieferanten ausrichten müsse, genügt dafür jedenfalls nicht (act. 38 S. 13).

- 17 - Immerhin scheint die Berufungsklägerin nach der vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 3. September 2015 ihre Suche tatsächlich intensiviert zu haben und auch einzusehen, dass sie sich in Bezug auf ihre Anforderungen punkto Lage einschränken muss (vgl. act. 40/27). Als echte Noven sind diese Nachweise (act. 11-29, act. 32-33, act. 34-46) im Rechtsmittelverfahren zu beachten (ZK ZPO- REETZ/HILBER, 2. Aufl., Art. 317 N 56). Mit diesen Suchbemühungen hat die Berufungsklägerin zumindest für die letzten

Monate hinreichend belegt, dass es schwierig ist, innert nützlicher Frist ein zumutbares Ersatzobjekt zu finden. Es ist demnach insoweit von einer Härtesituation auszugehen, welche durch die späten und zu hohen Ansprüche stellenden Suchbemühungen allerdings entscheidend relativiert wird.

#### **E. 4.5**

Zwischenergebnis a) Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass der Berufungsklägerin eine leichte bis höchstens mittlere Härte zuzubilligen sei, weshalb das Interesse der Berufungsbeklagten am Auszug der Berufungsklägerin aus dem Mietobjekt zu prüfen sei (act. 37 S. 33). b) Zu dieser Einschätzung führt die Berufungsklägerin lediglich aus, dass das Fazit auf einer zu kurz gegriffenen Betrachtungsweise gründe und dem Sachverhalt nicht gerecht werde (act. 38 S. 12). Welcher Härtegrad ihr stattdessen aus welchen Gründen zuzubilligen sei, macht sie indessen nicht geltend. Damit genügt sie den Anforderungen an eine Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Würdigung auch in diesem Punkt nicht, weshalb das von der Vorinstanz gezogene Zwischenfazit an sich keiner weiteren Überprüfung zu unterziehen ist. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen ist die Einschätzung aber auch nicht zu beanstanden. 5. Interesse der Vermieterin 5.1 Eine zugebilligte Härte löst nur dann einen Erstreckungsanspruch aus, wenn sie durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Daher ist bei Bejahen von Härtegründen stets eine Interessenabwägung

- 18 - vorzunehmen, bei der die konkret angenommenen Härtegründe dem Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gegenüberzustellen sind (vgl. LACHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., 30/5.12). 5.2 Die Vorinstanz wies darauf hin, dass bei der Interessenabwägung der Eigenbedarf der Vermieterin und die Dringlichkeit dieses Bedarfs zu berücksichtigen seien (Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Die Geltendmachung von Eigenbedarf setze ernsthafte, nach den Umständen einleuchtende Gründe voraus, die vermieteten Räume für sich zu beanspruchen. Er sei dann als dringlich zu qualifizieren, wenn bei objektiver Würdigung der Umstände ein Zuwarten mit der Selbstnutzung für die Vermieterin als nicht zumutbar erscheine, wobei eine Zwangs- oder gar eine Notlage nicht vorausgesetzt sei (act. 37 S. 35 f.). Vorliegend habe die Berufungsbeklagte überzeugend dargelegt und mit Planbeilagen belegt, dass das Mietobjekt während der Umbauarbeiten für den Bankbetrieb, namentlich als Goldschalter sowie als Durchgang für die Kunden zu den Tresorräumlichkeiten und zum Schlüsselschalter, benötigt würde. Die Tatsache, dass die Berufungsbeklagte 500 Mitarbeiter, die im Gebäude an der G.\_\_\_\_-Strasse ... arbeiteten, für die Umbauphase in ein anderes Gebäude umgesiedelt habe, belege die Ernsthaftigkeit der geltend gemachten Umbauabsichten und dass diese kurz bevorstünden. Der Entscheid, ob der Zugang zu den Schliessfächern und zum Goldschalter auch an anderer Stelle hätte eingebaut werden können, stehe im Ermessen der Berufungsbeklagten. Das Vorliegen von Eigenbedarf sei zu bejahen (act. 37 S. 36 f.). Zur Dringlichkeit sei festzuhalten, dass ein realisierbares Projekt bestehe, für das eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege. Mit den Umbauarbeiten sei bereits begonnen worden. Gegenwärtig müsse die Berufungsbeklagte eine andere provisorische Lösung für die Einrichtung des Gold- und Schlüsselschalters sowie für den Zugang zum Kundentresor beanspruchen, was für sie nachteilig sei. Somit verfüge sie über ein aktuelles und tatsächliches Interesse, über das Mietobjekt zu verfügen (act. 37 S. 37).

- 19 - Der Vollständigkeit halber hielt die Vorinstanz fest, dass kein missbräuchliches Verhalten seitens der Berufungsbeklagten auszumachen sei. Ein solches liege weder im

Umstand, dass der Firma I.\_\_\_\_\_ offenbar angeboten worden sei, nach erfolgtem Umbau des Gebäudekomplexes an gleicher Stelle das Ladenlokal wieder zu beziehen noch darin, dass der Firma I.\_\_\_\_\_ für die Umbauzeit ein Ersatzobjekt angeboten worden sei (act. 37 S. 37 f.). 5.3 Die Berufungsklägerin bringt vor, dass die Tatsache, dass sowohl der Gold- als auch der Kundenshalter von der Berufungsbeklagten längst in Betrieb genommen worden seien und offenbar eine andere, als die ursprünglich angedachte Lösung sich ebenfalls als möglich erweise, die Dringlichkeit genau widerlege. Der Eigenbedarf sei somit nur vorgeschoben worden. Die Berufungsbeklagte habe ein längerfristiges, über die vereinbarte Vertragsdauer hinaus dauerndes Mietverhältnis in Aussicht gestellt und wider Treu und Glauben ihre Mithilfe bei der Suche nach einer Ersatzlokalität angeboten. Dabei habe sie einzig das Ziel verfolgt, das inzwischen lästig gewordene kleine Familienunternehmen loszuwerden. Andernfalls hätte sie ihr wie I.\_\_\_\_\_ eine Zwischenlösung oder gar ein neues Geschäftslokal angeboten (act. 38 S. 20). Dass die Berufungsbeklagte sie mit allen Mitteln loswerden wolle, zeige auch die Tatsache, dass sie ihr verboten habe, die Wand zur G.\_\_\_\_\_ -Strasse hin mit ihrem Firmenschild zu beschriften (act. 38 S. 21). 5.4 Das Vermieterinteresse ergibt sich prinzipiell aus dem Grund, den der Vermieter für seine Kündigung angibt (LACHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., 30/7.1; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Art. 272 N 5). Vorliegend gilt es daher vor allem anderen zu berücksichtigen, dass der Mietvertrag am 31. Januar 2015 ohne Kündigung und damit ohne jeglichen Grund endete. Von einem nur vorgeschobenen Eigenbedarf der Berufungsbeklagten kann somit nicht die Rede sein; vielmehr lief das Mietverhältnis per se aus, ohne dass die Berufungsbeklagte überhaupt einen Grund dafür aufführen musste. Der Eigenbedarf ist bei der Interessenabwägung auf Vermieterseite von Gesetzes wegen zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 lit. d OR). Das legitime Nutzungsbedürfnis des Eigentümers sollte gemäss den gesetzgeberischen Beratun-

- 20 - gen grundsätzlich den Vorrang vor den Mieterinteressen haben (BGE 118 II 50 E. 3.c m.w. H.). Steht eine Renovation des Mietobjekts im Raum, kann dann von einem dringenden Eigenbedarf gesprochen werden, wenn die erforderlichen behördlichen Bewilligungen erteilt sind (LACHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., 30/7.11; SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 48). Somit schloss die Vorinstanz zu Recht auf ein dringendes Bedürfnis seitens der Berufungsbeklagten. Zudem kann die Berufungsklägerin aus dem von ihr verursachten Umstand, dass die Berufungsbeklagte zwischenzeitlich für ihre Einrichtungen (Gold-, Schlüsselhalter und Durchgang zu den Tresorräumen) eine andere Lösung treffen musste, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Noch einmal ist die Berufungsklägerin darauf hinzuweisen, dass die Berufungsbeklagte in keiner Art und Weise die Pflicht getroffen hätte, ihr Ersatzräumlichkeiten zu vermitteln oder gar ihr nach dem Umbau wieder einen Mietvertrag anzubieten. Es gilt im Vertragsrecht das Prinzip der Partnerwahl- und der Abschlussfreiheit. Ebenso wenig hatte die Berufungsklägerin Grund zur Annahme, es bestehe Aussicht auf ein längerfristiges Mietverhältnis. Dazu kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden (E. 4.1.c). Die Mutmassung der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte wolle sie einfach mit allen Mitteln loswerden, findet ihre Berechtigung wohl im Umstand, dass sie mit ihrem bald einmal einjährigen Verbleib im Mietobjekt über die definitive Erstreckungsdauer hinaus auf der Gegenseite bestimmt für gewisse Verärgerung sorgt. Konkrete Einwendungen gegen das dringliche Eigeninteresse der Berufungsbeklagten bringt die Berufungsklägerin nicht vor und solche sind auch nicht ersichtlich. Mit der Vorinstanz ist daher auf Vermieterseite ein dringender Eigenbedarf zu bejahen. 6. Interessenabwägung 6.1 Die Vorinstanz kam zum Schluss,

dass vorliegend kein Anlass bestehe, von der konstanten Praxis des Bundesgerichts, bei befristeten Mietverträgen nur mit grösster Zurückhaltung eine Erstreckung zu gewähren, abzuweichen. Da die Berufungsbeklagte eine einmalige Erstreckung bis zum 30. Juni 2015 zugestehe, sei

- 21 - das Mietverhältnis aber bis zu diesem Zeitpunkt definitiv zu erstrecken (act. 37 S. 38 f.). 6.2 Dieser Einschätzung ist in Nachachtung der vorstehenden Erwägungen – namentlich der zu späten und unzureichenden Suchbemühungen vor dem Hintergrund eines befristeten Mietvertrages – vollumfänglich zu folgen. Die Berufung ist daher abzuweisen. 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen 7.1 Die Berufungsklägerin unterliegt im hiesigen Verfahren vollumfänglich und wird daher kostenpflichtig (Art. 106 ZPO). 7.2 Wird die Erstreckung eines Mietverhältnisses beantragt, so entspricht der Streitwert grundsätzlich den für die streitige Periode geschuldeten Mietzinsen. Wenn der Mieter bereits von einer faktischen Erstreckung profitiert, reduziert sich der Streitwert jedoch um die bereits fällig gewordenen Mietzinsen, ist doch nach der Rechtsprechung die Dauer einer faktischen Erstreckung, die dem auf Erstreckung klagenden Mieter zugute gekommen ist, nicht mehr von Interesse und der Streit wird insoweit gegenstandslos (BGE 109 II 351 E. 1 = Pra 73 (1984) Nr. 28; BGE 113 II 406 E. 1 = Pra 77 (1988) Nr. 201). Der Mietzins über die im Streit liegenden Räumlichkeiten beträgt seit dem 1. März 2010 Fr. 16'467.55 netto pro Monat zuzüglich Fr. 700.– Nebenkostenpauschale, total also Fr. 17'167.55 (act. 17/4). Die Berufungsklägerin beantragt die vollumfängliche Gutheissung ihrer erstinstanzlichen Klage, womit sie um eine angemessene, mindestens jedoch vierjährige Erstreckung ersuchte (vgl. act. 1 S. 2). Für diesen Zeitraum beträgt der von der Berufungsklägerin geschuldete Mietzins Fr. 872'042.40 (48 x 17'167.55). Seit dem 1. Februar 2015 profitiert die Berufungsklägerin von einer faktischen Erstreckung von 15 Monaten. Dementsprechend beläuft sich der Reststreitwert für das Berufungsverfahren auf Fr. 566'529.15 (33 x Fr. 17'167.55), entsprechend der Zeitspanne zwischen dem Eingang der Berufungsschrift bei der Kammer (Ende April 2016) und dem anvisierten Erstreckungszeitpunkt (31. Januar 2019).

- 22 - 7.3 Ausgehend von diesem Streitwert ist die Entscheidgebür für das zweitinstanzliche Verfahren gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 4 Abs. 1 bis 3 und § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 8'800.– festzusetzen. Die Kosten sind aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. 7.4 Der Berufungsbeklagten ist mangels ihr entstandener Umtriebe keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 4. März 2016 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebür wird auf Fr. 8'800.– festgesetzt. 3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 38, an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

- 23 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 566'529.15. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. A. Katzenstein Dr. M. Isler versandt am: 27. Juni 2016

## E. 9

f.). c) Wie die Vorinstanz richtig festhielt, ist unter dem Titel wirtschaftliche Verhältnisse die Ertragssituation des in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens angesprochen. Es muss beurteilt werden, wie schwierig es für den Mieter von seiner finanziellen Lage her ist, ein Ersatzobjekt zu finden. Beweis-pflichtig für diese Frage ist der Mieter, der die Erstreckung gestützt auf diesen Härtegrund verlangt (Art. 8 ZGB). Die Berufungsklägerin hat zum Nachweis ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse vor Vorinstanz lediglich die Deckungsbetragsrechnungen des Jahres 2014 der Boutiquen A1. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_-Gasse und C. \_\_\_\_\_-Strasse sowie der Boutique E. \_\_\_\_\_ in ... (act. 3/6-7) sowie die Bilanz und Erfolgsrechnung 2014 der Boutiquen A1. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_-Gasse und C. \_\_\_\_\_-Strasse (act. 27/50) eingereicht. Die im Berufungsverfahren beigebrachten Steuererklärungen der Boutique E. \_\_\_\_\_ sowie von A. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ für das Jahr 2014 (act. 40/6-7) können als Noven im Rechtsmittelverfahren nicht mehr berücksichtigt werden (Art. 317

- 12 - Abs. 1 ZPO). Dass sie aufgrund der von A. \_\_\_\_\_ bestehenden Arbeitsunfähigkeit oder aus sonstigen Gründen vor Vorinstanz nicht schon hätten eingereicht werden können, wird nicht geltend gemacht (act. 38 S. 10). Es wäre an der Berufungsklägerin gewesen darzutun, dass die Sicherung ihrer Existenz allein mit der Boutique E. \_\_\_\_\_ in ... nicht möglich ist. Von einer sozialen Notlage kann nämlich nur gesprochen werden, wenn das Bestehen des ganzen Unternehmens, das einem Einzelnen oder einer Familie als Existenzgrundlage dient, in Frage gestellt ist (BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Art. 272 N 3a; SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 272 N 39a). Dass sich die Existenzgrundlage der Familie AD. \_\_\_\_\_ auf zwei Gesellschaften, nämlich eine Kommanditgesellschaft (Boutique A1. \_\_\_\_\_) und eine AG (Boutique E. \_\_\_\_\_) stützt, ist unerheblich. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, erbrachte die Berufungsklägerin den geforderten Nachweis der kritischen Ertragssituation bzw. der daraus folgenden sozialen Notlage nicht: Die Berufungsklägerin hält die Feststellung der Vorinstanz zwar für falsch, sie setzt sich indes mit deren Argumentation nicht auseinander. Die eingereichte Deckungsbeitragsrechnung 2014 weist lediglich die Filialergebnisse der drei Boutiquen aus, wobei die Boutiquen A1. \_\_\_\_\_ C. \_\_\_\_\_-Strasse und E. \_\_\_\_\_ in ... durchaus eine gewisse Ertragskraft aufweisen (vgl. auch die diesbezüglichen Ausführungen der Berufungsklägerin selbst in act. 1 S. 17 oben). Diese genügt zum rechtsgenügenden Nachweis der behaupteten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht. Die Frage der finanziellen Härte hängt allerdings letztlich davon ab, ob die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt es dem Mieter erlauben, im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel eine zumutbare Ersatzlösung zu finden. Wenn dies nicht der Fall ist, ist die finanzielle Härte zu bejahen (OGer ZH NG130014 vom 16. April 2014 E. 3.3.5.). Auch wenn mit den eingereichten Beweismitteln die Ertragslage der Berufungsklägerin nicht vollumfänglich geklärt ist, erscheint es doch hinreichend glaubhaft – und dies anerkannte auch die Vorinstanz –, dass sie nur in eingeschränktem Mass in der Lage ist, die auf dem örtlichen Markt geforderten Zinse zu bezahlen oder ein Schlüsselgeld als Ablösesumme zu leisten. In- sofern ist von einer finanziellen Härte

auszugehen.

- 13 -

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