

ZH_OBERGERICHT NG240011 vom 27. Dezember 2024

ZH Obergericht, 2024-12-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG240011

FR: ZH_OBERGERICHT NG240011 du 27 décembre 2024

IT: ZH_OBERGERICHT NG240011 del 27 dicembre 2024

Erwägungen

E. 1

Stock der Liegenschaft um (act. 1, Rz. 7 f.; act. 23, Rz. 5; VI-Prot, S. 9 f.; act. 35, E. I.1.1). Das Mietobjekt umfasst sechs Büros, ein kleines Zimmer bzw. eine Abstellkammer sowie eine Veranda (act. 35 E. I/1.2).

E. 1.1

Die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) mietete per

E. 1.2

Die B1._____ AG ist die Muttergesellschaft der Berufungsbeklagten und zu 100 % an letzterer beteiligt. Geschäftsführer beider Gesellschaften ist D._____, der zudem Mitglied des Verwaltungsrats und Alleinaktionär der B1._____ AG ist (act. 1, Rz. 7 f.; act. 3/4; act. 8; act. 23, Rz. 6; act. 25/2 und 3; act. 35, E. I.1.2). In den Jahren 2019 bis 2023 wurde mündlich und schriftlich betreffend das Mietverhältnis korrespondiert (act. 1, Rz. 11 ff.; act. 3/7-28; act. 23, Rz. 2 ff.; act. 25/4 und

- 4 - 5, VI-Prot. S. 12 ff.; act. 35, E. I.1.3). 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 (act. 1, Rz. 9; act. 3/5; act. 23, Rz. 1; act. 35, E. I.1.4).

E. 1.3

Am 24. Oktober 2022 stellte die Berufungsklägerin ein Kündigungsschutzbegehren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (act. 6/1). Nach Durchlaufen des Mietschlichtungsverfahrens (vgl. hierzu act. 35, E. I.2.1) stellte die Berufungsklägerin beim Kollegialgericht des Mietgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) mit Eingabe vom 26. April 2023 die eingangs genannten Rechtsbegehren (act. 1, S. 2; act. 35, E. I.2.2). Nach fristgerechtem Eingang des einverlangten Kostenvorschusses (act. 9, 10 und 12) und Ausbleiben einer Stellungnahme seitens der Berufungsbeklagten (act. 15 und 16) führte die Vorinstanz mit den Parteien am 16. November 2023 die Hauptverhandlung durch; die Parteien erstatteten an derselben ihre Parteivorträge (VI-Prot., S. 7 ff.; act. 23 und 35, E. I.2.2). Mit Präsidialverfügung vom 15. Februar 2024 wurde das Verfahren für spruchreif erklärt (act. 28). Am 13. Mai 2024 fällte die Vorinstanz schliesslich das eingangs genannte Urteil (act. 31 = act. 35 = act. 37).

E. 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 (act. 35, E. IV.1.1 f.). 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 B1._____ 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

- 5 - im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen müsse für eine gültige ordentliche Kündigung nicht zwingend vorliegen (act. 35, E. 2.1). 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 (act. 35, E. 2.2.1 f.). 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 (act. 35, E. 2.2.3). Es liege weder ein Fall einer schonungslosen Rechtsausübung (act. 35, E. 2.2.4) noch eine Änderungskündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR vor (act. 35, E. 2.3). 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 (act. 35, S. 32, Dispositiv-Ziff. 1 und 2).

E. 1.5

Gegen das Urteil vom 13. Mai 2024 erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 10. Juni 2024 (Datum Poststempel) fristgerecht (vgl. act. 32) Berufung und stellte die eingangs genannten Berufungsanträge (act. 36). Mit Verfügung vom 12. Juni 2024 wurde die Berufungsklägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses aufgefordert und die Prozessleitung delegiert (act. 39). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 40 und 41). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-33). 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 (act. 36) zuzustellen.

E. 2

Prozessuales

E. 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 be-

- 6 - zifferten Streitwert von Fr. 212'772.- ohne Weiteres erreicht (vgl. act. 35 E. V.1; act. 36, Rz. 2). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit grundsätzlich gegeben.

E. 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 auseinandersetzen 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 abwei-

- 7 - chenden Begründung abweisen kann (BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

E. 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 (act. 36) 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, so dass darauf nicht näher einzugehen ist.

E. 2.4.1

Sodann moniert die Berufungsklägerin in Rz. 7 f. der Berufung (act. 36), 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.

E. 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 erlas-

- 8 - sen (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 (act. 28) 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 (act. 35) 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 Berufungsklägerin und die B1._____ AG in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. Zweckerreichung aufeinander abgestimmt seien, vgl. act. 35, E. IV.2.1.2; ferner, dass die Wohnung im

E. 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.

- 9 -

E. 3

Zur Berufung im Einzelnen

E. 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 verhel- fen, die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu erkennen bzw. zu dokumentieren (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 271 N 14). Die Begründung hat einer- seits wahr und andererseits derart klar zu sein, dass die gekündigte Partei als ver-

- 10 - nünftige 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 be- steht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben 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.).

E. 3.2

Rügen im Zusammenhang mit der Erkennbarkeit des Kündigungsgrundes

E. 3.2.1

Die Berufungsklägerin richtet sich gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach der von der Berufungsbeklagten als Kündigungsgrund angegebene Ei- genbedarf (vgl. act. 3/5: "Eigenbedarf der Räumlichkeiten. [Gemäss diversen Be- sprechungen]") vorliegend wirtschaftlich und nicht technisch bzw. im Sinne des Gesetzes zu verstehen sei und die Berufungsklägerin die Kündigung vernünftiger- weise nur so habe verstehen können, dass das Bedürfnis nach weiteren Räum- lichkeiten über die Berufungsbeklagte hinaus auch bei der B1. _____ AG bestan- den habe (act. 35, E. IV.2.2.1 f.). Diesbezüglich rügt die Berufungsklägerin, von der geschäftserfahrenen, im Bereich von Investmentgeschäften und Grundstü- cken tätigen Berufungsbeklagten sei zu erwarten, dass sie den richtigen Kündi- gungsgrund nenne. Davon, dass der Bedarf nach Büroräumlichkeiten bei Dritten bestehen solle, sei bis zur Verhandlung vom 16. November 2023 nie die Rede ge- wesen, wobei der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten auch dann noch vom Bedarf der Berufungsbeklagten gesprochen habe (act. 36, Rz. 11 mit Verweis auf act. 23, Rz. 1 ff. sowie VI-Prot., S. 8 ff.). Ebenso wenig sei der Berufungsklägerin bewusst gewesen, dass der Bedarf bei einer Dritten liegen solle, weil etwa die B1. _____ AG in der Signatur aufgeführt oder lediglich die Abkürzung "B. _____" verwendet worden sei (act. 36, Rz. 11

mit Verweis auf act. 35, E. IV.2.1.2). 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. Ausserdem liessen die getroffenen Feststellungen nicht darauf

- 11 - schliessen, dass eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten nicht ersichtlich sei. Die Vorinstanz stelle den Sachverhalt folglich unrichtig fest (act. 36, Rz. 16 f.).

E. 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 (act. 35, E. IV.1.4.2, IV.2.1.2). 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 (act. 35, E. IV.1.4.2). Soweit der zusätzliche Raumbedarf auf dem Bedarf der B1._____ 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 (act. 35, E. IV.1.4.2, IV. 2.1.2). 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 B1._____ AG als faktische und wirtschaftliche Einheit auffassen würden (act. 35, E. IV.2.1.2 mit Verweis auf act. 23 Rz. 6; VI-Prot. S. 8 und 17 f.). Dass diese beiden Gesellschaften in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. Zweckerreichung aufeinander abgestimmt seien, sei auch von der Berufungsklägerin nicht bestritten worden (act. 35, E. IV.2.1.2 mit Verweis auf VI-Prot. S. 17 f.; act. 7 und 8). 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 D._____ wie auch E._____ im E-Mail-Verkehr mit der Berufungsklägerin durchgehend und ausschliesslich die Signatur der B1._____ AG verwendet (act. 35, E. 2.1.2 mit Verweis auf act. 3/7-13; act. 25/4), 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 (act. 3/16) sowie ihren Gesprächsnotizen (act. 3/23) lediglich von "B._____" spreche, ohne zwischen der Berufungsbeklagten und ihrer Muttergesellschaft zu unterscheiden (act. 35, E. IV.2.1.2).

- 12 - Sodann würdigte die Vorinstanz die seit März 2020 vor der Kündigung hinsichtlich des Raumbedarfs geführte Korrespondenz auch im Zusammenhang mit der Erkennbarkeit des Kündigungsgrundes (vgl. act. 35, E. 2.2.1 ff.). 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 B1._____ AG handle. Eine Differenzierung sei von beiden Parteien nie vorgenommen worden (act. 35, E. IV.2.2.2). D._____ und E._____ hätten aber in der gesamten Korrespondenz die E-Mail-Signatur der B1._____ AG verwendet (act. 35, E. IV.2.2.2 mit Verweis auf act. 3/7-13, 3/14, 3/17, 3/18, 3/19, 3/25, 3/26, 3/28 und act. 25/4; vgl. ferner act. 35, E. IV.2.1.2). Die Berufungsklägerin habe ihre Nachrichten und Verhand-

lungsangebote jeweils direkt an E._____ gerichtet. Bei E._____ handle es sich um die Assistentin von D._____ (act. 35, E. IV.2.2.2 mit Verweis auf VI-Prot., S. 7). Sie werde mit dieser Funktionsbezeichnung auch auf der Homepage der B1._____ AG unter der Rubrik "Team" aufgeführt (act. 35, E. IV.2.2.2 mit Verweis auf act. 25/1). Ferner sei sie im Handelsregister als Zeichnungsberechtigte mit Kollektivunterschrift zu zweien der B1._____ AG verzeichnet, wohingegen sie im Auszug der Berufungsbeklagten nicht eingetragen sei (act. 35, E. IV.2.2.2 mit Verweis auf act. 8 und act. 25/2). 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 (act. 35, E. IV.2.2.2 mit Verweis auf VI-Prot., S. 17 f.). Mit der Formulierung "Eigenbedarf der Räumlichkeiten. (Gemäss diversen Besprechungen)" in der Kündigung (act. 3/5) habe die Berufungsbeklagte auf den der Kündigung unbestrittenermassen vorausgegangenen, längeren Austausch Bezug genommen (act. 35, E. IV.2.2.2). Hieraus zog die Vorinstanz den Schluss, dass die Berufungsklägerin die Kündigung bei Erhalt (act. 3/5) 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 Muttergesell-

- 13 - schaft, der B1._____ AG mit Sitz am Ort des Mietobjekts bestanden habe (act. 35, E. IV.2.2.2). Eine treuwidrige Absicht der Berufungsbeklagten sei nicht ersichtlich (act. 35, E. IV.2.2.2).

E. 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 B1._____ AG bestehen solle (act. 36, Rz. 11), 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 B1._____ AG umfasse, kann die Berufungsklägerin aus dem Umstand, dass der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten vom Bedarf der Berufungsbeklagten gesprochen hat (vgl. act. 36, Rz. 11), 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 (act. 36, Rz. 17). Die Berufungsbeklagte hatte im vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, dass sie den zweiten Stock, zusammen mit der B1._____ AG, mit einem Team von zehn Mitarbeitern nutze. Ferner führte sie aus, sowohl die Berufungsbeklagte als auch die B1._____ AG stünden zu 100 % im Eigentum von D._____ (act. 23, Rz. 6) bzw. handle es sich bei der Berufungsbeklagten um die hundertprozentige Tochtergesellschaft der B1._____ 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 D._____ 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 (VI-Prot., S. 17 f.). Ferner machte die Berufungsbeklagte Ausführungen zu den Hintergründen des schwankenden Bürobedarfs seit 2018. Derzeit benötige die Berufungsbeklagte zwei zusätzliche Büros (VI-Prot., S. 16). 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 (VI-Prot., S. 21). Zugleich fügte die Berufungsklägerin an, dass es sich um Mitarbeiter der B1._____ AG handeln würde, wenn tatsächlich so viele Mitarbeitende in diesen Räumlichkeiten arbeiten würden. Es sei nicht massgeblich, ob dies für D._____ 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 (VI-Prot., S. 21). 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 (VI-Prot., S. 11). Indem die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren geltend machte, die Räume würden von der Berufungsbeklagten und der B1._____ AG zusammen genutzt, der Eigenbedarf setze sich aus jenem der Berufungsbeklagten und der B1._____ AG zusammen, und für D._____ seien die beiden Gesellschaften ohnehin dasselbe, wurde im vorinstanzlichen Verfahren entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin (vgl. act. 36, Rz. 17) 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 B1._____ AG geführt wurde.

- 15 - Es versteht sich sodann von selbst, dass sich die vorinstanzliche Beweiswürdigung nicht durch die schlichte Behauptung entkräften lässt, dass von der Vorinstanz angenommene Bewusstsein sei ungeachtet der angeführten Begründung und Beweismittel (insbesondere die bei der Korrespondenz verwendete E-Mail-Signatur der B1._____ 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 vorgenannten Erkenntnis zu gelangen, wie die Berufungsklägerin in der Berufung behauptet (act. 36, Rz. 17). 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 (VI-Prot., S. 11, 21, vgl. hierzu auch nachstehend, E. 3.3.4). 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 Sachverhaltsfest-

- 16 - stellung sei unrichtig (vgl. act. 36, Rz. 17), 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 (act. 36, Rz. 17). 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. 0).

E. 3.3

Rügen im Zusammenhang mit der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsmotivs

E. 3.3.1

Die Berufungsklägerin rügt ferner die Bejahung des Eigenbedarfs (act. 36, Rz. 9 ff.) bzw. die denselben Themenkomplex beschlagende Erwägung der Vorinstanz, an der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes gebe es keine vernünftigen Zweifel (act. 36, Rz. 18 ff.). Die Berufungsklägerin moniert zunächst, die Vorinstanz lasse offen, ob der von ihr bejahte Eigenbedarf nur auf die Berufungsbeklagte oder auch auf deren Muttergesellschaft B1.____ AG zutrefte, 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 (act. 36, Rz. 9 f.).

E. 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 B1.____ 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 B1.____ AG bestehe (act. 35, 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 jenen der Berufungsbeklagten als auch jenen der B1. _____ AG umfasse und die Berufungsbeklagte die beiden Gesellschaften als wirtschaftliche Einheit - 17 - 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 Entscheidungsrelevanz 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 (act. 35, 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 (act. 35, E. III.2, E. IV.2.3.4). Insoweit hätte zur Kündigung bereits der Bedarf nach einem weiteren Raum genügt, der zwischen den Parteien ja unbestritten thematisiert worden war (vgl. act. 1, Rz. 20; VI-Prot., S. 13). Die Beanstandungen der Berufungsklägerin dringen aus den genannten Gründen nicht durch.

E. 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 B1. _____ 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 (act. 36, Rz. 18). Die Berufungsklägerin 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 (act. 36, Rz. 12, 19). 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 (act. 36, Rz. 13). In diesem Zusammenhang moniert die Berufungsklägerin auch die vorinstanzliche Erwägung, sie habe den Eigenbedarf lediglich pauschal und gänzlich unsubstantiiert bestritten (act. 36, Rz. 18). 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

- 18 - gegebenenfalls um Mitarbeitende der B1. _____ AG handeln würde (act. 36, Rz. 19 mit Verweis auf act. 35, E. IV.2.2.3), sei missverständlich (act. 36 Rz. 19). 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 B1. _____ AG" (act. 36 Rz. 19 mit Verweis auf VI-Prot. S. 21). Sodann habe die Berufungsklägerin bestritten, dass die Berufungsbeklagte die Wohnung von D. _____ aus Not nützen würde und auf diese Wohnung angewiesen wäre, andernfalls bestünde kein Bedarf an den Büroräumlichkeiten der Berufungsklägerin (act. 36, Rz. 19 mit Verweis auf VI-Prot. S. 12). In Rz. 8 der Klage, welche die Vorinstanz zitiere, werde sodann nicht ausgeführt, dass Herr D. _____ nicht auf die Wohnung im dritten Stock angewiesen sei, sondern, dass er diese nicht dauerhaft zu bewohnen scheine (act. 36, Rz. 19). Die Berufungsklägerin macht ferner geltend (act. 36 Rz. 20), 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 substantiiertere Behauptungen hätte aufstellen können und müssen, sei nicht ersichtlich (act. 36, Rz. 20). Die Vorinstanz übergehe ohne Begründung die von der Berufungsklägerin prozessrechtskonform gestellten Beweisangebote 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 Beweisangebote (Parteibefragung und Beweisaussage) unberücksichtigt lasse, stelle sie den Sachverhalt unrichtig fest und verletze den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör - 19 - (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO, Art. 6 EMRK) sowie das Recht auf Beweis (Art. 152 ZPO; act 36, Rz. 14 f., Rz. 20).

E. 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 (vgl. 23, Rz. 6; VI-Prot., S. 18) anhand der übereinstimmenden Angaben der Parteien über die Anzahl vorhandener Büros (vgl. act. 35, E. 2.2.3 mit Verweis auf VI-Prot., S. 10 sowie act. 3/27, S. 2) und dem Handelsregisterauszug sowie dem Internetauftritt der B1._____ AG (act. 25/1-2) 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 (act. 35, E. 2.2.3). 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 (VI-Prot., S. 11). 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 B1._____ AG handeln. Es sei nicht massgebend, ob dies für Herrn D._____ dasselbe sei (VI-Prot., S. 21). 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 (VI-Prot., S. 11, 21). Hierin zeigt sich, dass die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren, entgegen

ihren nunmehrigen Behauptun-

- 20 - gen in der Berufung (vgl. act. 36, Rz. 12, 19), 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 (act. 35, 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 (act. 36, Rz. 12 ff., 19 ff.). Wie in Rz. 12 der Berufung grundsätzlich richtig ausgeführt wird, hatte die Berufungsklägerin in Rz. 8 der Klage (act. 1) die Parteibefragung und Beweisaussage der Verwaltungsräte der Berufungsklägerin (F._____ und G._____, vgl. act. 3/7) 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, Herr D._____ und Frau E._____ seien oftmals abwesend bzw. im Home-Office und im dritten Stock befinde sich die Privatwohnung von Herrn D._____, die er nicht dauerhaft zu bewohnen scheine (act. 1, Rz. 8). Die Vorinstanz hat zu Recht festgehalten, die Berufungsklägerin bestreite den Eigenbedarf der Berufungsbeklagten mit diesen Vorbringen lediglich pau-

- 21 - schal und gänzlich unsubstantiiert und komme weder ihrer Behauptungs- noch Substantiierungslast nach (act. 35, E. 2.2.3). 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 Herr D._____ und Frau E._____ oftmals abwesend bzw. im Home-Office seien, den Raumbedarf nicht in Frage stellen können. Einerseits ist der Platzbedarf für die Mitarbeitenden der B1._____ 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 B1._____ AG tätigen Personen gewähren könnten, als deren Internetauftritt und Handelsregisterauszug. Zudem wäre die Behauptung, es bestünde 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 (vgl. act. 1, Rz. 20; VI-Prot. S. 13). Richtigerweise hat die Vorinstanz auch davon abgesehen, die Verwaltungsräte der Berufungsklägerin zur Behauptung zu befragen, Herr D. _____ scheine seine Privatwohnung im dritten Stock nicht dauerhaft zu bewohnen bzw. wohne aus der Not nicht darin (vgl. act. 1, Rz. 8; act. 36, Rz. 12). Ausführungen hierzu wären nicht relevant gewesen, da die Berufungsbeklagte gar nicht behauptete, D. _____ wohne dauerhaft in der Wohnung bzw. er selbst lebe aus der Not heraus nicht darin (act. 23, Rz. 7; VI-Prot., S. 18 f.). 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

- 22 - nicht angehen könne, den Raumbedarf mit dem Argument zu bestreiten, D. _____ sei auf die Wohnung nicht angewiesen, da ein Bedarf nach Büroräumlichkeiten sicherlich nicht mit einer zu Wohnzwecken vorgesehenen Wohnung gedeckt werden müsse (act. 35, E. IV.2.2.3). Zutreffend ist schliesslich die vorinstanzliche Erwägung, dass die Berufungsklägerin keine plausiblen anderen Kündigungsgründe benannt hat, als den bei der Kündigung angegebenen Eigenbedarf (act. 35, 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 (act. 36, Rz. 21), 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.

E. 3.4

Rüge betreffend die Verneinung eines Falls schonungsloser Rechtsausübung

E. 3.4.1

Ferner moniert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe in E. IV.2.2.4 des angefochtenen Entscheids (act. 35) 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 (act. 36, Rz. 22).

- 23 -

E. 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.

- 24 -

E. 3.5

Rügen betreffend die Verneinung einer Änderungskündigung

E. 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,

E. 3.5.2

Nach Auffassung der Berufungsklägerin habe 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 (act. 36, Rz. 23- 25).

E. 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 (vgl. die Argumentation der Berufungsklägerin in act. 36, Rz. 23- 25). 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 (act. 35, E. 2.3.2). Die Berufungsbeklagte habe weder ein verpöntes Ziel verfolgt noch sich verpönter Mittel bedient (act. 35, E. 2.3.4). 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.

- 26 -

E. 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 (act. 36, Rz. 28 ff.). Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz erwähne in ihren Erwägungen zum Kündigungsgrund bzw. Kündigungsmotiv lediglich act. 25/1, act. 25/2 sowie act. 3/7 und verweise auf weitere Beweismittel (act. 3/8-13; act. 25/4) 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 (act. 36, Rz. 26 f.). Anschliessend schildert die Berufungsklägerin den Ablauf aus eigener Sicht, wobei sie unter Berufung auf ihre Ausführungen in der Klage (act. 1) und auf act. 25/4 sowie act. 3/13 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 Sekretären 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 Zugeständnis-

- 27 - sen 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 Bruttomietzins 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 (act. 36, Rz. 28 f.). 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 (act. 36, Rz. 30).

E. 3.5.5

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 B1._____ AG auf den Raumbedarf der Berufungsbeklagten geschlossen hat (vgl. hierzu vorstehend, E. 3.3.4). Was die Berufungsklägerin hiergegen vorbringt, verfährt 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 (act. 36, Rz. 30). Indessen sind die von der Berufungsklägerin angeführten Abläufe vor der Kündigung gleichermassen mit dem von der Vorinstanz festgestell-

- 28 - ten 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 (vgl. act. 3/7) 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 (vgl. act. 23 Rz. 11 sowie act. 35, E. III.2 und E. IV.2.2.3), 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 (act. 35, E. IV.2.2.3 f.). 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 (act. 36, Rz. 31), 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 (act. 35, E. IV.2.3.4). Diese Erwägung bezog die Vorinstanz auf Kündigungen im Allgemeinen und schloss damit auch die vorliegend zu beurteilende Kündigung mit ein, sodass der Vorwurf mangelnder Bezugnahme auf den

- 29 - vorliegenden Fall (vgl. act. 36, Rz. 31) nicht durchgreift. Die Berufungsklägerin war vorliegend demselben Druck ausgesetzt, wie er bei einer anderen – grund- sätzlich 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 Berufungsbe- klagten eine für beide Parteien akzeptable Lösung finden liesse. Auch mit den an- derweitigen Rügen dringt die Berufungsklägerin (vgl. insbesondere act. 36, Rz. 29 f., 33-35, 38) nicht durch. Dies gilt, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, insbesondere für die Behauptung, es sei der Berufungsbeklagten um die Durch- setzung eines höheren Mietzinses gegangen.

E. 3.5.6

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 be- zeichnet 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 Vor-in- stanz 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 Um- stand, dass die Berufungsbeklagte die vor der Kündigung verlangte Vertragsän- derung (Abgabe des kleinen Büros) nach der Kündigung nochmals drastisch ge- steigert habe und letztlich die Abgabe von drei Büros sowie eine Mietzinserhö- hung um rund 50 % gefordert habe, zeige dass sich die Berufungsklägerin in ei- ner starken Drucksituation befunden habe und nicht mehr gleichberechtigt mit der Berufungsbeklagten habe verhandeln können. Ferner zeige es, dass dies der Be- rufungsbeklagten voll bewusst gewesen sei, weshalb sie versucht habe, die Drucksituation auszunutzen (act. 36, Rz. 36 ff.).

- 30 -

E. 3.5.7

Entgegen der Berufungsklägerin (vgl. act. 36, Rz. 37 f.) folgt aus dem Um- stand, dass die Berufungsbeklagte im Rahmen der Verhandlungen nach der Kün- digung 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 in act. 35, E. 2.3.5). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Berufungs- klägerin im vorinstanzlichen Verfahren selbst ausgeführt hat, D._____ habe nach der Kündigung jeweils gesagt, die Miete sei zu tief und dass er spätestens ab die- sem Zeitpunkt auch auf eine Mietzinserhöhung abgezielt habe (VI-Prot., S. 13 un- ten). 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. Entspre- chend erwog auch die Vorinstanz, es seien erst nach der ausgesprochenen Kün- digung weitere Verhandlungslösungen diskutiert worden, wobei unter anderem ein höherer Mietzins aufgebracht worden sei (act. 35, E. 2.3.5 mit Verweis auf act. 1, Rz. 39 ff., act. 3/27, act. 23,

Rz. 20 ff.). 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 aus-

- 31 - gesprochenen 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, vgl. act. 3/27) ableiten möchte (vgl. act. 36, Rz. 27-30, 32-39), 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 (act. 36, Rz. 36 f.). 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 (act. 35, 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 (act. 36, Rz. 39) geht entsprechend fehl. Gleiches gilt für die Beanstandung der Berufungsklägerin (vgl. act. 36, Rz. 31) 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 (act. 35, E. 2.3.2 mit Verweis auf VI-Prot., S. 20). 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 (act. 36, Rz. 31 mit Verweis auf act. 35, E. IV.2.3.2 sowie act. 3/25-27), ist dem für

- 32 - 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 (vgl. act. 3/25-27). 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.

E. 3.5.8

Die Berufungsklägerin moniert schliesslich, die Vorinstanz habe auch zu diesem Sachverhaltskomplex die Abnahme der offerierten Beweismittel, konkret die Parteibefragungen / Beweisaussagen von G.____ und F.____ sowie die Zeugnisse von H.____ (led. H'.____) und I.____ (led. I'.____) ohne Begründung verweigert. Die Berufungsklägerin habe unter anderem ausgeführt, dass Herr D.____, als er am 29. September 2022 mit der Kündigung in der Hand im Büro der Berufungsklägerin erschienen sei, die dort allein anwesenden Frau H'.____ (H.____) dazu gedrängt habe, die Kündigung umgehend zu unterschreiben und angemerkt habe, die Kündigung sei nötig, weil er ein Druckmittel brauche, um die Büroteilung voranzubringen (act. 35, Rz. 40 mit Verweis auf act. 1, Rz. 11 ff., Rz. 25 und die Beweisofferte "Zeugnis von H.____ [led. H'.____]"). Am Nachmittag desselben Tages habe D.____ F.____ 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 (act. 35, Rz. 40 mit Verweis auf act. 1, Rz. 26 und die Beweisofferte "Parteibefragung/Beweisaussage von F.____"). Die Berufungsbeklagte habe diese Behauptungen bestreiten lassen und als Gegenbeweismittel die Befragung von D.____ offeriert (act. 35, Rz. 40 mit Verweis

- 33 - auf act. 23, Rz. 16). 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 Entscheidung 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).

E. 3.5.9

Es ist grundsätzlich richtig, dass die beiden Beweisofferten (Befragung von H.____ [led. H'.____] gemäss Beweisantrag in act. 1, Rz. 25 sowie Parteibefragung von F.____ gemäss Beweisantrag in act. 1, Rz. 26) im angefochtenen Entscheid nicht explizit erwähnt werden. Aus dem Gesamtkontext erschliesst sich indes, 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 (vgl. act. 35, E. IV.2.2.3 sowie vorstehend, E. 3.3). Ferner beruft sich die Vorinstanz auf die Vorgeschichte zur Kündigung und die in diesem Zusammenhang geführte Korrespondenz (act. 35, E. IV.2.3.2 ff.) und hält fest, es sei darin nie die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht worden. Vielmehr sei in den Verhandlungen der Ver-

- 34 - such 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 D._____, in welchem dieser zwar schreibe, es falle ihm nicht leicht "Druck aufzusetzen", gleichzeitig aber auf die Raumnot verweise (act. 35, E. IV.2.3.4 mit Verweis auf 3/7). Hieraus schloss die Vorinstanz, dass sich die Berufungsbeklagte tatsächlich in Raumnot befunden habe und es ihr mit ihrem Anliegen ernst gewesen sei (act. 35, E. IV.2.3.4). Auch aus dem Umstand, dass nach der Kündigung weitere Verhandlungslösungen diskutiert worden seien, ergebe sich keine Missbräuchlichkeit (act. 35, E. IV.2.3.5). 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 H.____ [led. H'. ____] gemäss Beweisantrag in act. 1, Rz. 25 (wonach D.____ 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 F.____ gemäss Beweisantrag in act. 1, Rz. 26 (wonach ihn D.____ 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 in act. 25/5) – 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

- 35 - bestanden habe (vgl. act. 23, Rz. 16 f.). 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 in act. 1 Rz. 25 f. offerierten Parteibefragung respektive Beweisaussage

und Zeugeneinvernahme nicht verletzt wurde. Soweit die Berufungsklägerin generell und ohne nähere Begründung die Nichtabnahme von Beweismitteln rügt, welche in act. 1 Rz. 11 ff. und VI-Prot. S. 11 ff. und S. 21 ff. offeriert worden seien, fehlt es von vornherein an einer ausreichenden Begründung, sodass darauf nicht näher einzugehen ist (vgl. vorstehend, E. 2.2).

E. 3.6

Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Berufungsklägerin eventualiter ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre gestellt (act. 1, S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 2, sowie Rz. 47 ff.). Die Vorinstanz erstreckte das Mietverhältnis in der Folge lediglich bis und mit 30. September 2023 (act. 35, S. 32, Dispositiv-Ziff. 2 sowie E. IV.3). 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.

E. 3.7

Im Ergebnis ist die Berufung gesamthaft abzuweisen. 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 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 Geschäftsraummieta, 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,

E. 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

- 36 - 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.

E. 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. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 13. Mai 2024 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 8'840.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 8'840.– verrechnet. 3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 36, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 5

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

- 37 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 212'772.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden lic. iur. C. Schmidt versandt am:

E. 6

Januar 2025

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