

Mietgericht Zürich

Kollegialgericht



Geschäfts-Nr.: MJ240077-L / U

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident Dr. R. Weber als Vorsitzender, die Mietrichterin lic. iur. E. Trepp und der Mietrichter R. Bauert sowie der Gerichtsschreiber MLaw N. Gmür

Urteil vom 13. Oktober 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

gegen

1. **B._____,**

2. **C._____,**

Beklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Mietobjekt: D._____ -str. 1, ... Zürich

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 1 S. 2)

- « 1. Die Kündigungen des Mietverhältnisses und des Abstellplatzes Nr. 3 vom 18. Dezember 2023 per 30. September 2024 seien missbräuchlich zu erklären und aufzuheben;
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig für eine Dauer von 4 Jahren zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten. »

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 20 S. 2)

- « 1. Es sei die Klage vollumfänglich abzuweisen und es sei der Klägerin keine Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zulasten der Klägerin. »

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. *Sachverhalt*

Mit Mietvertrag vom 2. Juni 2000 mietete E._____, ehemaliger Gesellschafter der Klägerin, von †F._____, Vater der Beklagten, per 1. Juni 2000 einen Geschäftsraum im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses an der D._____-strasse 1, ... Zürich (act. 1 Rz. 5, act. 3/4 und act. 7). Die Vertragsparteien vereinbarten den Gebrauchszweck «Laden resp. Café-Bar gem. vom Mieter einzuholender Bewilligung» (act. 3/4 S. 1). Mit Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 5. September 2000 wurde der Klägerin (unter ihrer damaligen Firma A'._____ GmbH) als Bauherrin die baurechtliche Bewilligung zum Umbau des Mehrfamilienhauses sowie zur Nutzungsänderung erteilt (act. 22/20; «Einrichtung einer Café-Bar mit Küche/Office anstelle des Ladenlokals, Einbau einer zusätzlichen WC-Anlage»). Am 24. November 2000 schlossen E._____ und †F._____ sodann einen Mietvertrag

über einen Lagerraum im Untergeschoss desselben Mehrfamilienhauses mit Mietbeginn 1. Dezember 2000 (act. 3/5).

Nachdem der befristet abgeschlossene Mietvertrag vom 2. Juni 2000 am 30. September 2003 ausgelaufen war, wurden die beiden bestehenden Verträge mit Mietvertrag vom 30. September 2003 erneuert, wobei neu auch die Klägerin als Mitmieterin in den Mietvertrag aufgenommen wurde (act. 3/6). Als Gebrauchszweck wurde im Vertrag «Café-Bar und Lager» festgehalten. Mit Vertrag vom 27. März 2014 vereinbarten die drei Vertragsparteien, dass E._____ aus dem Mietverhältnis entlassen und dieses bloss noch zwischen der Klägerin und †F._____ weitergeführt werde (act. 3/7 S. 1). Im Juni 2014 wurde die Klägerin in die «A._____» umfirmiert (act. 7). In den gemieteten Räumen unterhielt und unterhält die Klägerin einen Restaurationsbetrieb mit dem Namen «G._____» (act. 1 Rz. 76 und act. 20 Rz. 1). Betriebsführer bzw. Patentinhaber der G._____ sowie gleichzeitig Gesellschafter und vorsitzender Geschäftsführer der Klägerin ist H._____ (act. 20 Rz. 1 und act. 7).

Am 13. Juni 2016 unterzeichnete H._____ eine schriftliche «Bestätigung» der Stadtpolizei Zürich (Kommissariat Gewerbepolizei) in welcher es unter anderem heisst (act. 22/1 S. 1):

« Aufgrund von Beschwerden von Anwohnenden der Gastwirtschaft G._____, D._____-strasse 1, ... Zürich, wonach die Ruhe, insbesondere die Nachtruhe, durch die musikalischen Darbietungen im genannten Betrieb beeinträchtigt werde, wurden polizeiliche Abklärungen in die Wege geleitet, die zeigen, dass die Klagen zumindest teilweise zu Recht erhoben werden. »

In der schriftlichen «Bestätigung» wurden H._____ die Verzeigung an den Strafrichter sowie verwaltungsrechtliche Massnahmen angedroht für den Fall, dass die Anwohnerschaft in Zukunft weiterhin durch musikalische Darbietungen oder andere Begleiterscheinungen des Betriebs der G._____ gestört würden (act. 22/1 S. 2).

Mit Schreiben vom 11. Januar 2019 erfolgte sodann eine Abmahnung an die Klägerin, in welcher der damalige Rechtsvertreter von †F._____ unter anderem mitteilte, dass sein Klient Beschwerden von anderen Mietern über von der G._____

ausgehende Lärmemissionen erhalten habe (act. 3/15, act. 22/2 und act. 20 Rz. 3). Für den Fall, dass weitere Beschwerden eingingen, wurde der Klägerin die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Eine zweite Abmahnung erfolgte am 23. Januar 2019 (act. 22/4).

Mit schriftlicher Verwarnung der Stadtpolizei Zürich vom 10. Dezember 2019 wurde H._____ an die schriftliche «Bestätigung» vom 13. Juni 2016 erinnert und erneut die Verzeigung an den Strafrichter angedroht (act. 22/9). In der Verwarnung heisst es unter anderem:

« Seit der von Ihnen unterzeichneten Bestätigung vom 4. Juli 2016 sind mind. 15 Lärmklagen mit Bezug zur Gastwirtschaft 'G._____' erhoben worden, wovon fünf durch die Polizei vor Ort bestätigt werden konnten [...] »

Im Dezember 2022 rapportierte die Stadtpolizei Zürich gegen H._____ wegen Nachtruhestörung durch überlaute Musikdarbietungen sowie Nichtaufrechterhaltung von Ordnung und guter Sitte in einer Gastwirtschaft (act. 22/12). In der Folge wurde am 20. April 2023 ein Strafbefehl durch das Stadtrichteramt der Stadt Zürich erlassen, gegen welchen H._____ Einsprache erhob. Mit Verfügung vom 15. Oktober 2024 wurde das Verfahren definitiv eingestellt und die ausgefallte Busse aufgehoben (act. 3/23 und act. 3/25).

Wegen eines im Vertrag vom 27. März 2014 vereinbarten Konkurrenzverbotes kam es in den Jahren 2018–2020 sodann zu einem gerichtlich ausgetragenen Streit zwischen †F._____ und der Klägerin. Das Gerichtsverfahren konnte am 2. September 2020 mit einem vor Mietgericht Zürich geschlossenen Vergleich beendet werden (Verfahren mit der Geschäftsnummer MJ200019-L; act. 3/18). Im Mai 2021 machte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich ein weiteres Verfahren hängig (Verfahren mit der Geschäftsnummer MO210610-L; act. 3/30), reichte nach erteilter Klagebewilligung jedoch keine Klage beim Gericht ein (act. 1 Rz. 73).

Mit zwei separaten amtlichen Formularen vom 18. Dezember 2023 sprach der Beklagte 2 als Vertreter von †F._____ die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend Geschäftsraum, Lagerraum sowie den dazugehörigen Abstellplatz auf den 30. September 2024 aus. Als Begründung führte er unter anderem «Wiederholte Lärmkla-

gen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten der Ruhezeiten etc.» sowie «Wiederherstellen geordneter Verhältnisse in der Mietliegenschaft» an (act. 3/28–29).

2. *Prozessgeschichte*

Mit Eingabe vom 11. Januar 2024 machte die Klägerin ein Kündigungsschutzverfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig (act. 6/1). Da der ursprünglich von der Klägerin ins Recht gefasste †F. _____ während des Schlichtungsverfahrens verstarb, richtete sich das Verfahren in der Folge gegen seine beiden Söhne, die Beklagten (vgl. Art. 83 Abs. 4 Hs. 2 ZPO in Verbindung mit Art. 560 Abs. 1 ZGB; act. 6/1 und act. 6/7). Da die Klägerin den anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 26. September 2024 geschlossenen Vergleich mit Schreiben vom 8. Oktober 2024 widerrief (act. 6/17), wurde ihr mit Beschluss vom 24. Oktober 2024 die Klagebewilligung erteilt (act. 5 und act. 6/18).

Am 6. Dezember 2024 (Poststempel) reichte die Klägerin die vorliegende Klage sowie die ihr am 6. November 2024 zugestellte Klagebewilligung fristgerecht beim hiesigen Gericht ein (act. 1–5 und act. 6/19). Mit Zirkulationsbeschluss vom 12. Dezember 2024 wurde die Klage samt Beilagen den Beklagten zugestellt, die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert sowie der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 7'420.– angesetzt (act. 8). Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss innert erstreckter Frist bezahlt hatte (act. 11–13), wurde den Beklagten mit Verfügung vom 21. Januar 2025 Frist angesetzt, um schriftlich zur Klage Stellung zu nehmen (act. 14). Nachdem auch innert erstreckter Frist keine Stellungnahme der Beklagten eingegangen war (act. 17 und act. 18), wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 vorgeladen (act. 19). Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten zunächst die Beklagten ihre Stellungnahme zur Klage vom 6. Dezember 2024 (Prot. S. 6 f.); anschliessend erhielten die Parteien Gelegenheit zu replizieren bzw. duplizieren (Prot. S. 7 ff.). Anlässlich der Hauptverhandlung durchgeführte Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. S. 21). Das Verfahren ist spruchreif (Prot. S. 21). Die Urteilsberatung erfolgte auf dem Zirkularweg.

II. Prozessuale Vorbemerkungen

1. Vorliegend handelt es sich um eine Streitigkeit aus einem Geschäftsmietverhältnis, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.– (act. 8 S. 2). Damit ist das Mietgericht Zürich als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Sache örtlich und sachlich zuständig (Art. 33 ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a GOG in Verbindung mit § 26 GOG). Da die vorliegende Klage den Kündigungsschutz und damit eine Streitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betrifft, kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

2. In mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahren stellt das Gericht den Sachverhalt gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO in Verbindung mit Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO von Amtes wegen fest (sog. soziale Untersuchungsmaxime; BSK-MAZAN, Art. 247 ZPO N 4). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Parteien die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung tragen. Sie sind nicht davon befreit, bei der Feststellung des wesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_368/2024 vom 23. Oktober 2024, E. 5.1.1.). So ist das Gericht nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich einer erhöhten Fragepflicht unterworfen. Es kommt insbesondere nicht anwaltlich vertretenen Parteien mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen aufgestellt und die entsprechenden Beweismittel aufgeführt werden. Für das Ausmass der richterlichen Hilfe ausschlaggebend sind insbesondere die intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, ein allfälliges Machtgefälle zwischen ihnen, die Schwierigkeit der Materie sowie im vorliegenden Fall insbesondere die vorhandene anwaltliche Vertretung.

Die Parteien haben Anspruch auf Abnahme der gehörig angebotenen Beweise, soweit die Offerten auf genügenden Behauptungen im soeben beschriebenen Sinn beruhen. Nach der Rechtsprechung gilt dies allerdings nur so weit, als dies zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts erforderlich ist (vgl. Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO), und es schliesst eine antizipierte Beweismittelwürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

III. Zur Begründetheit der Klage

1.1 Gemäss Art. 266a Abs. 1 OR können unbefristete Mietverhältnisse von den Vertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden, sofern keine längere Frist oder kein anderer Termin vereinbart wurde. Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses setzt in diesem Sinne keinen besonderen Kündigungsgrund voraus (BGE 145 III 143 E. 3.1). Die geltende Kündigungsfreiheit wird bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen jedoch durch Art. 271 Abs. 1 OR eingeschränkt. Nach dieser Bestimmung ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 Abs. 1 OR wird durch den beispielhaften Katalog treuwidriger Kündigungen in Art. 271a OR konkretisiert und erweitert. Bei der Beurteilung einer Kündigung sind insbesondere die im Zusammenhang mit dem Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) sowie dem Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB) entwickelten Kriterien zu beachten. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wurde und damit aus reiner Schikane erfolgte oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; BGE 132 III 737 E. 3.5). Treuwidrig ist deshalb insbesondere eine Kündigung, die ohne jeglichen Grund ausgesprochen wurde und sich damit als nutzlos erweist. Besteht demgegenüber ein tatsächliches Interesse der Vermieterin an der Kündigung, ist diese grundsätzlich nicht zu beanstanden. Entspricht der von der Vermieterin angegebene Kündigungsgrund indessen nicht der Wahrheit, erweist er sich also als bloss vorgeschoben, ist die Kündigung auch dann treuwidrig und aufzuheben, wenn ihr wahrer Grund nicht ermittelt werden kann (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; Mietrecht für die Praxis-THANEI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 890).

Für die Beurteilung massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 148 III 215 E. 3.1.4). Ereignisse nach der Kündigung können immerhin Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt zulassen (Urteil des Bundesgerichts 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017, E. 3.2). Dabei obliegt es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Empfängerin der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE

148 III 215 E. 3.1.5; BGE 145 III 143 E. 3.1.; Art. 8 ZGB). Zu beweisen hat sie diejenigen Tatsachen, die auf einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben schliessen lassen. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen: Sie hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Dabei hat sie den Kündigungsgrund mindestens glaubhaft zu machen (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.1). An die von ihr abgegebene Begründung ist die kündigende Partei sodann grundsätzlich gebunden (SVIT-Kommentar-MEYER, Art. 271 N 73).

Was die Nutzungsrechte des Mieters hinsichtlich der von ihm gemieteten Sache angeht, so ist zunächst von Art. 253 OR auszugehen. Gemäss dieser Bestimmung verpflichtet sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch zu überlassen. Der Mieter darf die überlassene Sache für die gesamte Mietdauer benutzen und zwar im Sinne des vereinbarten Gebrauchszwecks (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 253 OR N 22 f.; SVIT-Kommentar-BLÄTTIG, Art. 253 OR N 3; vgl. auch Art. 256 Abs. 1 OR). Falls es an einer besonderen Abrede fehlt, ist von dem Gebrauch auszugehen, den man von der Art der gemieteten Mietsache üblicherweise macht. Die Gebrauchsüberlassung ist indes nicht nur durch den vereinbarten oder vorausgesetzten Gebrauchszweck begrenzt. Der Mieter einer unbeweglichen Sache hat unter anderem auch auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Hierzu gehört namentlich die Vermeidung störender Lärmemissionen (BGE 136 III 65 E. 2.5), was insbesondere die Einhaltung von im öffentlichen Recht vorgesehenen Ruhezeiten miteinschliesst (KUKO-BLUMER, Art. 257f OR N 4; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257f OR N 34). Diese für die Miete unbeweglicher Sachen normierte Rücksichtnahmepflicht ist zwingender Natur (SVIT-Kommentar-REUDT, Art. 257f OR N 1). Aber auch ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 257f OR darf der Gebrauch der Mietsache nicht rechtswidrig sein oder gegen die guten Sitten verstossen (vgl. Art. 20 OR); öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen sind stets einzuhalten. Zu nennen sind die im Polizeirecht der Stadt Zürich verankerten allgemeinen Ruhezeiten, insbesondere die von 22.00 Uhr (bzw. 23.00 Uhr freitags und samstags während der gesetzlichen

Sommerzeit) bis 07.00 Uhr andauernde Nachtruhe (Art. 19 Abs. 1 APV). Aber selbst ausserhalb der Nachtruhe dürfen Dritte durch lärmintensive Aktivitäten im Innern von Gebäuden nicht erheblich belästigt werden (Art. 20 Abs. 2 APV); Ausnahmen bedürfen stets einer Polizeibewilligung (Art. 20 Abs. 3 APV).

Zwar kann ein widersprüchliches und damit grundsätzlich treuwidriges Verhalten vorliegen, wenn der Kündigende dem Mieter eine bestimmte Nutzungsart explizit erlaubt hat (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; vgl. CPra Bail-CONOD, Art. 271 OR N 25; ZKHIGI/BÜHLMANN, Art. 271 N 68 ff.; Mietrecht für die Praxis-THANEI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 889 f.). Soweit eine solche Nutzung aber gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstösst, verhalten sich beide Parteien nicht rechtskonform, und die Kündigung ist nur schon deshalb schützenswert, weil sie der Beendigung eines widerrechtlichen Zustands dient (ZMP 2025 Nr. 17). Eine Erlaubnis oder die Duldung eines gegen öffentlich-rechtliche Normen verstossenden Verhaltens ist zudem jedenfalls nicht leichthin anzunehmen.

1.2 Die Klägerin macht an erster Stelle geltend, dass die in den Kündigungsformularen vom 18. Dezember 2023 angegebene Begründung der Kündigung – «Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten von Ruhezeiten etc.» sowie «Wiederherstellung geordneter Verhältnisse in der Mietliegenschaft» – unzutreffend und bloss vorgeschoben und die Kündigung deshalb treuwidrig und aufzuheben sei (act. 1 Rz. 40 ff. und 85). Die Klägerin bestreitet dem Grundsatz nach, dass sie die Ruhezeiten nicht eingehalten habe und dass in der Liegenschaft ungeordnete Verhältnisse herrschten (act. 1 Rz. 35 und 52 f.; Prot. S. 14 und 16). Sie habe sich stets gesetzeskonform verhalten, verfüge sie doch über eine Polizeibewilligung, welche die G._____ dauernd von der Schliessungsstunde ausnehme (act. 1 Rz. 27 f. und act. 3/19). Seit Ende 2019 seien denn auch keine Verfahren wegen Störung der Nachtruhe mehr geführt worden (Prot. S. 11), mit Ausnahme des Verfahrens vom Dezember 2022, welches jedoch eingestellt worden sei (act. 1 Rz. 35, act. 3/23 und act. 3/25). Ebenso wenig seien verwaltungsrechtliche Massnahmen angedroht oder angeordnet worden (Prot. S. 8, 11–14 und 16; act. 1 Rz. 31). Für den Zeitraum in den Jahren 2016–2019 räumt die Klägerin zwar ein, dass es zu Vorfällen kam, diese seien für das

vorliegende Verfahren aber deshalb nicht relevant, weil die Kündigung erst Ende 2023 ausgesprochen worden sei (Prot. S. 7).

Die Lärmbeschwerden seien in erster Linie von I._____ gekommen, dem Mieter einer der beiden Wohnungen direkt über der G._____ (act. 1 Rz. 34 und 48; Prot. S. 8 und 11). Andere Mieter des Mehrfamilienhauses, insbesondere der Mieter der anderen Wohnung im 1. Obergeschoss, störten sich nicht wegen der Geräuschsituation (act. 1 Rz. 34, 47 und 49). Lärmbeschwerden von J._____, der Mieterin einer Wohnung aus dem 2. Obergeschoss, seien der Klägerin nie mitgeteilt worden und ausserdem irrelevant, weil sich die angeblichen Emissionen vor Einbau eines Schallschutzes im Jahr 2021 ereignet hätten (Prot. S. 8). Die polizeiliche Überprüfung der Beschwerden von I._____ habe zudem ergeben, dass keine übermässige Störung vorgelegen sei (act. 1 Rz. 32 f. und 48 ff.; Prot. S. 9 f.). Da I._____ nun schon seit sieben Jahren in der Wohnung lebe, könne die Situation ausserdem nicht so prekär sein (Prot. S. 8). Die Beklagten hetzten die anderen Mieter bewusst gegen die Klägerin auf und veranlassten sie, sich über allfälligen Lärm zu beschweren bzw. die Polizei aufzubieten (act. 1 Rz. 24 f.; Prot. S. 9 und 12). Aus dem blossen Ausrücken der Polizei könne aber nicht abgeleitet werden, dass die Nachtruhe tatsächlich nicht eingehalten worden sei (act. 1 Rz. 50 ff.; Prot. S. 11, 13 und 17).

Die Klägerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass allfällige Störungen der anderen Mieter lediglich dem entsprächen, was der vertragsgemässe Betrieb einer Bar in einem Altbau nun einmal mit sich bringe (act. 1 Rz. 48 sinngemäss). Wer freiwillig in eine Wohnung oberhalb einer Bar ohne Polizeistundenbeschränkung ziehe, müsse denn auch gewisse Lärmimmissionen in Kauf nehmen; ähnlich habe dies auch das Bundesgericht festgehalten (act. 1 Rz. 42 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_583/2008 vom 23. März 2008; Prot. S. 14). Dass der vertraglich vereinbarte Gebrauchszweck, nämlich der Betrieb einer «Café-Bar», eine lärmintensive Nutzung umfasse, zeige ausserdem bereits der Inhalt der baurechtlichen Bewilligung vom 5. September 2000: «Mit dem Einbau einer Café-Bar ergibt sich gemäss SIA-Norm 181, Ziff. 32 eine 'lärmintensive Nutzung' mit dem Störungsgrad 'sehr stark'.» (Prot. S. 14 und act. 22/20). Zudem sehe die Allgemeine

Polzeiverordnung der Stadt Zürich (APV; AS-Nummer 551.110) für Aktivitäten im Innern von Gebäuden bloss vor, dass diese Dritte nicht *erheblich* belästigen dürften (Prot. 7 f. und 14; Art. 20 Abs. 2 APV). Da die Erheblichkeit kontextabhängig zu verstehen sei, seien in einer Bar an einem belebten Platz gewisse Immissionen durchaus zulässig (Prot. S. 8). Ähnlich hänge auch das Mass an geforderter Rücksichtnahme gemäss Art. 257f OR vom konkreten Gebrauch der Sache ab, weshalb nicht jede Störung der anderen Mieter unzulässig sei (act. 1 Rz. 41). Die Ursache für allfälligen störenden Lärm sei darüber hinaus nicht – wie im Kündigungsformular angegeben – zu laute Musik, sondern der übliche Betriebslärm der Bar in Verbindung mit der alten Bausubstanz des Gebäudes (Prot. S. 12 und 13). Auf der anlässlich der Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 gehörten Tonaufnahme der Beklagten sei bloss ein gefälliges Trompetenspiel hörbar, nicht aber tiefe Bassfrequenzen (Prot. S.15; act. 22/19).

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der angegebene Kündigungsgrund den Beklagten bloss dazu diene, eine Kündigung des Mietverhältnisses kurz nach Ablauf der Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR zu rechtfertigen (act. 1 Rz. 55). Wahres Ziel der Kündigung sei vielmehr die Neuvermietung des Ladenlokals an denjenigen Konkurrenzbetrieb, dessentwegen es bereits zum Schlichtungs- bzw. Gerichtsverfahren im Jahr 2019 bzw. 2020 gekommen sei (vgl. act. 1 Rz. 19 ff.). Aus diesem Grund liege ausserdem auch eine zweckwidrige Kündigung vor (act. 1 Rz. 84).

Weiter macht die Klägerin geltend, dass die Kündigung vom 18. Dezember 2023 Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens sei (act. 1 Rz. 56 ff.). Dies einerseits, weil der Beklagte 2 rund einen Monat vor Aussprache der Kündigung einer Vertragsverlängerung zugestimmt habe (act. 1 Rz. 57 f. und 63). So habe am 13. November 2023 ein Gespräch zwischen K. _____ (in der Korrespondenz auch als K'. _____ bezeichnet; vgl. act. 3/26), Geschäftsführerin der Klägerin und Mutter von H. _____, und dem Beklagten 2 stattgefunden, bei welchem letzterer fest und bedingungslos zugesagt habe, das Mietverhältnis um 10 Jahre zu verlängern (act. 1 Rz. 36 f., act. 3/26 und 27; Prot. S. 16). Andererseits sei die Kündigung auch deshalb widersprüchlich, weil die Beklagten die lärmbedingten Konflikte selbst verursacht hätten, indem sie bewusst darauf verzichtet hätten, die lärmexponierte Wohnung oberhalb

der G._____ an die Klägerin bzw. H._____ zu vermieten (act. 1 Rz. 64 f.). Ursprünglich sei der Übernahme der Wohnung durch die Klägerin bzw. H._____ bereits zugestimmt worden (act. 1 Rz. 15; vgl. act. 3/11). Erst als die Klägerin auf die Einhaltung des im Vertrag vom 27. März 2014 verankerten Konkurrenzverbotes beharrt habe, hätten sich die Beklagten in vollem Bewusstsein um die Lärmprobleme für die Vermietung an einen Dritten entschieden (act. 1 Rz. 16 und 23 sowie act. 3/16; Prot. S. 8 und 16). Was die restlichen Mitmieter angehe, so sei es widersprüchlich, sich nachträglich über Lärmemissionen zu beschweren, welche die Betroffenen beim Einzug kannten oder hätten kennen müssen (vgl. act. 1 Rz. 66 und 43). Entsprechend sei auch keine rechtsgültige Kündigung gestützt auf solche Beschwerden möglich (act. 1 Rz. 67). Widersprüchlich sei die Kündigung ausserdem auch deshalb, weil die Beklagten die Lärmemissionen seit vielen Jahren geduldet hätten (act. 1 Rz. 68).

1.3 Die Beklagten stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die anderen Mieter der betreffenden Mietliegenschaft bereits seit Jahren durch das rücksichtslose Verhalten der Klägerin in ihrem nächtlichen Ruhebedürfnis gestört würden (act. 20 Rz. 1) und aufgrund des klägerischen Betriebs unhaltbare Zustände herrschten (act. 20 Rz. 25). Es werde regelmässig bis weit nach 24.00 Uhr laut Musik gespielt oder sonst wie Lärm verursacht, teils auch unter der Woche (act. 20 Rz. 4, 7, 9, 10, 13 und 18 sowie act. 22/3, 22/5, 22/7–8 und 22/10). Dabei dringe die laute Musik teils bis in den zweiten Stock (act. 20 Rz. 6–8 und act. 22/5). Die Beklagten verweisen hierfür auf die «Bestätigung» vom 13. Juni 2016 (act. 22/1), die schriftliche Verwarnung vom 10. Dezember 2019 (act. 22/9) sowie die Polizeirapporte vom 9. November 2022 (act. 22/11) und vom 1. Dezember 2022 (act. 22/12), in welchen die Polizei jeweils Ruhestörungen durch die G._____ bestätigt habe (act. 20 Rz. 2, 12, 15 ff. und 25.3; Prot. S. 18 und 19). Neben den Vorfällen in den Jahren 2016–2019 – welche für das vorliegende Verfahren entgegen der Klägerin durchaus relevant seien, ergebe sich aus ihnen doch ein Gesamtbild der Situation (Prot. S. 18) – seien auch in der Zeit zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 18 Lärmklagen wegen der G._____ bei der Stadtpolizei Zürich eingegangen, davon mehr als die Hälfte wegen Musiklärms (act. 20 Rz. 19). Zu mehreren weiteren Polizeieinsätzen sei es auch in den Jahren 2024 und 2025 gekommen

(act. 20 Rz. 20–24.2 und act. 22/14–18). Die Klägerin bzw. H._____ sei entsprechend nach wie vor nicht bereit, die gebotene Rücksicht zu nehmen (act. 20 Rz. 25 und 32.3; Prot. S. 20). Bereits im Jahr 2019 hätten mehrere Mieter ihre Wohnung gekündigt, weil sie den durch die G._____ verursachten Lärm nicht mehr ausgehalten hätten (act. 20 Rz. 3 und 11). Zu den Mietern, die sich über den Lärm beschwerten, gehörten neben I._____ namentlich auch L._____, M._____, J._____, N._____, O._____ und P._____ (act. 20 Rz. 3 ff., 13, 17 f., act. 22/10 und act. 22/13; Prot. S. 19).

Die Beklagten machen weiter geltend, dass mit dem Betrieb einer «Café-Bar» weder laute Musikdarbietungen noch Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr zwingend bzw. begriffsnotwendig verbunden seien (act. 20 Rz. 25.1 und 29). Unter einer «Café-Bar» sei eher eine ruhige, vielleicht sogar gediegene Lokalität zu verstehen, nicht aber ein «Rund-um-die-Uhr-Halligalli» wie es die Klägerin betreibe. Aus der Tatsache, dass die baurechtliche Bewilligung vom 5. September 2020 im Zusammenhang mit der geplanten «Café-Bar» von einer «lärmintensiven Nutzung» mit dem Störungsgrad «sehr stark» spricht, könne die Klägerin nichts ableiten, werde so doch jeder Restaurationsbetrieb eingeschätzt; die SIA-Norm 181 treffe keine Unterscheidung zwischen den Begriffen «Café-Bar», «Café» und «Bar» (Prot. S. 20).

Weiter bringen die Beklagten vor, dass einem durchgehenden Nachtbetrieb, welcher die Mitmieter in ihrem nächtlichen Ruhebedürfnis stört, die in Ziff. 13.4. des Mietvertrags vereinbarte Rücksichtnahmepflicht entgegenstehe (act. 20 Rz. 25.2). Diese gehe sogar noch weiter als die in Art. 257f Abs. 2 OR verankerte. Die Bewilligung zum «Rund-um-die-Uhr-Betrieb» habe die Klägerin denn auch erst 11 Jahre nach Unterzeichnung des Mietvertrags und ohne Wissen bzw. Zustimmung des Vermieters erhalten (act. 20 Rz. 27.1 f.). Die Klägerin habe bei Vertragsschluss zudem gewusst, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handle und lautstarke Musikdarbietungen und ausgelassene Feiern rund um die Uhr schlicht nicht drin lägen (act. 20 Rz. 29). Es treffe zwar zu, dass von einem Restaurationsbetrieb notwendigerweise gewisse Lärmemissionen ausgehen würden, im vorliegenden Fall sei das übliche und zu duldende Mass jedoch überschritten (act. 20 Rz. 28.2). Die Klägerin sei mehrmals erfolglos abgemahnt worden (act. 20 Rz. 32.3). Eine Kündigung des

Mietverhältnisses sei der einzige Weg gewesen, um in der Liegenschaft geordnete Verhältnisse herzustellen. Die ständigen und bewussten Verstösse der Klägerin hätten auch ohne Weiteres eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR zugelassen.

Weiter habe der Beklagte 2 keineswegs gegenüber K._____ ohne jede Bedingung eine Verlängerung des Mietvertrags um 10 Jahre zugesagt (act. 20 Rz. 30.1). Der damals am fraglichen Gespräch anwesende Beklagte 2 habe nie auch nur ansatzweise eine solche Zusicherung abgegeben. Was sodann die Vermietung der Wohnung oberhalb der G._____ betreffe, so stehe es den Beklagten frei, mit wem sie einen Mietvertrag abschliessen wollten (act. 20 Rz. 30.2 al. 3). Durch die fehlende Rücksichtnahme der Klägerin würden die Beklagten in ihrer Vertragspartnerwahlfreiheit nicht eingeschränkt. Auch von einem Dulden der Lärmemissionen könne nicht die Rede sein, hätten die Beklagten die Klägerin doch mehrfach abgemahnt (act. 20 Rz. 30.2 al. 4). Bis zum vorliegenden Prozess sei den Beklagten ausserdem nicht bekannt gewesen, dass die G._____ dauernd von der Schliessungsstunde befreit sei (act. 20 Rz. 28.1).

1.4 Im vorliegenden Fall steht ohne Weiteres fest, dass es in den Jahren 2016–2019 wiederholt zu störenden Lärmemissionen durch die Klägerin während den gesetzlichen Ruhezeiten kam (act. 22/1 und act. 22/9). Die Klägerin räumt dies denn auch selbst ein (Prot. S. 7). Daran ändert nichts, dass die vorliegenden Rapporte für die Zeit nach der Kündigung vom 18. Dezember 2023 (act. 22/15–18) in deren Beurteilung nicht einzubeziehen sind (anders bei der Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses). Auch dass der Betrieb der G._____ generell mit Lärmemissionen verbunden ist, welche sich auf die darüberliegenden Wohnungen störend auswirken können, gesteht die Klägerin ein (vgl. act. 1 Rz. 62 und 102 al. 6 sowie act. 3/11; vgl. Prot. S. 12). Zu (grossenteils unbestrittenen) Lärmbeschwerden durch andere Mieter kam es sodann in beinahe allen Jahren seit 2016 (vgl. insbesondere act. 22/2–18). Nicht durch die Beklagten mit Urkunden belegt sind die (von der Klägerin mit Nichtwissen bestrittenen) 18 Lärmklagen in der Zeit zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 (act. 20 Rz. 19; Prot. S. 11). Für das Jahr 2022 liegen dem Gericht allerdings auch die beiden Polizeirapporte vom 9. November 2022

(act. 22/11) und vom 11. Dezember 2022 (act. 22/12) vor, von welchen zumindest letzterer störende Lärmemissionen bestätigt. Gesamthaft können bei dieser Aktenlage keine Zweifel daran bestehen, dass die Klägerin ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 2 OR in der Vergangenheit wiederholt verletzte. Die Art und Weise, wie die Klägerin die G. _____ mitunter führt, ist offensichtlich nicht mit dem Abend- und Nachtruhebedürfnis der Mieter der angrenzenden Wohnungen vereinbar. Dass der Betrieb einer Kulturbar mit lebhaften Gästen und geräuschvoller Musik bis spät in die Nacht bzw. den Morgen hinein – ein Bild samt Geräuschkulisse der Bar bot trotz ihrer Erstellung nach der Kündigung auch die anlässlich der Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 von den Beklagten abgespielte Videoaufnahme vom 13. November 2024 (Prot. S. 7) – in einem Mehrfamilienhaus mit älterer Bausubstanz nicht mit der Verpflichtung der Mieterin zu einem rücksichtsvollen Verhalten zu vereinbaren ist, bedarf keiner näheren Erläuterung. Eine «Café-Bar» (und wohlgerne auch eine «Bar») kann ohne Weiteres so betrieben werden, dass das Ruhebedürfnis der anderen Mieter nicht beeinträchtigt wird, insbesondere durch Beachtung der öffentlich-rechtlichen Ruhezeiten. Die Klägerin hat im Übrigen nicht substantiiert dargetan, dass die Beklagten oder ihr Vater als Rechtsvorgänger ihr je konkret erlaubt hätten, bis in alle Nacht hinein laute Musik zu spielen. Soweit sie sich auf den vereinbarten Gebrauchszweck beruft, ist jedenfalls den schriftlichen Abmachungen nichts Derartiges zu entnehmen, und mündliche Absprachen sind nicht konkret behauptet. Auch aus dem mehrfach von ihr zitierten Urteil des Bundesgerichts 4A_583/2008 vom 23. März 2009 (vgl. act. 1 Rz. 42 und 66; Prot. S. 14) kann die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten: Zwar stellte sich das Bundesgericht im genannten Entscheid auf den Standpunkt, dass insbesondere am Abend Lärmbelästigungen in Kauf nehmen muss, wer in eine Wohnung über einer Pizzeria zieht (E. 5.2.2: «L'enchaînement des faits montre que le fils du bailleur initial [...] s'est délibérément installé [...] dans un appartement dont il ne pouvait ignorer, de par sa situation au-dessus de la pizzeria, qu'il puisse subir des nuisances sonores, singulièrement en soirée.»). Anders als im vorliegenden Fall war der Lärm im vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt jedoch nie übermässig (E. 5.2.2: «Il faut en déduire que la présence de clients [...] ne provoquait pas de nuisances qu'il conviendrait de qualifier d'excessives, du moment que personne ne s'en était plaint.»). Zu beurteilen war nicht etwa laute Musik, son-

dem lediglich der durch die am Abend anwesenden Gäste verursachte Lärm. Es ging im vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt denn auch nicht um eine bis nach 24.00 Uhr geöffnete Bar, sondern bloss um eine Pizzeria mit Terrassenbewirtschaftung.

Was sodann die aktenkundigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen angeht, so befreien diese die Klägerin keineswegs von ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Rücksichtnahme. Im Gegenteil: Sämtliche aktenkundigen Bewilligungen enthalten einen Vorbehalt zugunsten der gesetzlichen Nachtruhe oder anderer Lärmschutzvorschriften (act. 3/19 Ziff. 3, act. 3/20 Ziff. 1.1, act. 3/21 Ziff. 1.1 sowie act. 22/20 S. 2 und 4). Für die Beurteilung des vorliegenden Falls unerheblich ist auch, ob die Klägerin in der Vergangenheit in ahndbarer Weise gegen Art. 19 Abs. 1 bzw. Art. 20 Abs. 1 APV oder gastgewerbegesetzliche Bestimmungen versties. Störendes Verhalten während der Zeit der Nachtruhe stellt einen Verstoss gegen die Verpflichtung zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 1 und 2 OR auch dann dar, wenn es nicht zu einer Bestrafung geführt hat.

Gesamthaft ist festzuhalten, dass von einem unzutreffenden bzw. vorgeschobenen Kündigungsgrund nicht die Rede sein kann. Die in der Kündigung vom 18. Dezember 2023 zur Begründung angegebenen Umstände treffen zu. Aufgrund der wiederholten klägerischen Pflichtverletzungen hatten die Beklagten klar ein Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei ist es auch naheliegend und glaubwürdig, dass es gerade die wiederholten klägerischen Pflichtverletzungen waren, die letztlich den Ausschlag für die Kündigung gaben. Dass es noch weitere (nicht im Formular genannte und an sich zulässige) Gründe für die Kündigung gab, wie etwa eine geplante Neuvermietung an eine Konkurrentin, macht die Kündigung allein nicht treuwidrig. Entsprechend fehlt geht auch das klägerische Argument, es würde sich um eine zweckwidrige Kündigung handeln: Zwischen den durch die Klägerin verursachten Problemen aufgrund übermässiger Lärmemissionen und einer beabsichtigten Neuvermietung, die Gewähr für eine vertrags- und gesetzeskonforme Rücksichtnahme bietet, besteht ein direkter sachlicher Zusammenhang.

Bei dieser Einschätzung erübrigt sich eine Auswertung bzw. Berücksichtigung der restlichen von den Beklagten ins Recht gereichten und nicht anlässlich der Hauptverhandlung gehörten Tonaufnahmen (act. 22/19; vgl. act. 25 und act. 26).

Auch ein widersprüchliches Verhalten der Beklagten ist nicht zu erkennen. Was zunächst das Gespräch vom 13. November 2023 betrifft, so stehen die Aussagen der Parteien in diametralem Widerspruch zueinander. K._____ hat ihre Sicht der Dinge schriftlich niedergelegt (act. 3/26; siehe auch act. 3/27). Zum Beweis des Gesprächsinhalts offerierten die Beklagten das Zeugnis des Beklagten 2 (act. 20 Rz. 30.1) und die Klägerin das Zeugnis von K._____ (act. 1 Rz. 36). Im vorliegenden Fall haben sowohl K._____ (als Mutter von H._____ und Geschäftsführerin der Klägerin, die auch selber grössere Summen Geld in die G._____ investierte; vgl. act. 3/32 S. 3) als auch der Beklagte 2 ein gewichtiges Interesse am Prozessausgang. Weiterungen erübrigen sich, denn auch wenn alle Beteiligten ihre behaupteten Angaben in einer formellen Einvernahme in der geschilderten Weise bestätigen würden, vermöchte dies keinen zweifelsfreien Nachweis einer konkret vereinbarten Vertragsverlängerung um weitere zehn Jahre zu erbringen: Bislang haben die Parteien sämtliche Abreden schriftlich getroffen (act. 3/4–3/7). Dass «ohne jeglichen Bedingungen», insbesondere ohne Regelung der Konditionen, ohne Behebung des Lärmproblems und ohne eine schriftliche Fixierung des Vereinbarten eine derart lange Vertragsverlängerung vereinbart worden sein soll, erweist sich als unglaublich. Aus dem Wortlaut von K._____s Erklärung geht denn auch hervor, dass das undatierte Papier erst nach der Kündigung erstellt wurde («Bedauerlicherweise hat Herr B._____/ C._____ eine Kündigung der Miete der G._____ meinem Sohn wegen zu lauter Musik ausgesprochen», act. 3/26). Alles spricht dafür, dass es sich um eine gesteuerte Bestätigung handelt, die im Hinblick auf die vorliegende Auseinandersetzung angefertigt wurde, in Kenntnis der konfliktreichen Vorgeschichte der Parteien. Den Nachweis für eine entsprechende mündliche Absprache über eine Vertragsverlängerung, geschweige denn für deren genauen Gehalt, wäre damit auch dann nicht zu erbringen, wenn K._____ ihre Aussagen vor Schranken bekräftigen würde (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. im Übrigen Art. 152 Abs. 1 ZPO *e contrario*; vgl. BSK-GUYAN, Art. 152 ZPO N 6; BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

Weiter bestand im vorliegenden Fall weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung oberhalb der G. _____ an H. _____ oder die Klägerin zu vermieten. Es mag aus der Sicht der Klägerin zwar unglücklich sein, dass sich die Beklagten gegen eine solche Vermietung entschlossen. Solange jedoch ein anderer Mieter in dieser Wohnung wohnt, gelten die vertraglichen und gesetzlichen Rücksichtnahmepflichten nicht weniger. Ganz abgesehen davon steht auch nicht fest, dass sich die Probleme im ganzen Haus durch eine Vermietung an die Klägerin bzw. H. _____ zuverlässig hätten lösen lassen, befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses doch auch noch eine zweite Wohnung. Darüber hinaus beschwerten sich auch Mieter aus dem 2. Obergeschoss über die Lärmemissionen. Ausserdem schreibt Art. 257f Abs. 2 OR auch eine Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn vor.

Geradezu aus der Luft gegriffen ist vor diesem Hintergrund die weitere Behauptung der Klägerin, die Beklagten hätten die Kündigung vom 18. Dezember 2023 als Vergeltung dafür ausgesprochen, dass sie sich seinerzeit gegen die Konkurrenzierung durch einen Nachbarn gerichtlich zur Wehr gesetzt habe (act. 1 Rz. 71 und act. 3/15). Es trifft zwar zu, dass die Kündigung kurz nach Ablauf der durch den gerichtlichen Vergleich vom 2. September 2020 ausgelösten Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR ausgesprochen wurde (act. 1 Rz. 72 und act. 3/18). Auf der anderen Seite ist klar, dass es während der Sperrfrist durchaus zu relevanten Störungen der Nachtruhe durch die Klägerin kam. Dass die Beklagten es womöglich nicht auf eine Auseinandersetzung um eine schwieriger durchzusetzende ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR ankommen lassen wollten, macht ihre ordentliche Kündigung nicht zur treuwidrigen, umso weniger, als sie wie gezeigt auf einem realen und gewichtigen Anlass beruhte.

Auch von einer schonungslosen Rechtsausübung kann nach dem Gesagten keine Rede sein. Im Gegenteil muss von einem rücksichtslosen Verhalten der Klägerin ausgegangen werden.

Was die Parteien sonst in Zusammenhang mit der Kündigung vorgetragen haben, ist für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant. Damit erweist sich die Kündigung als gültig.

2. *Erstreckung des Mietverhältnisses*

2.1 Die Klägerin beantragt eine erstmalige Erstreckung von 4 Jahren (act. 1 Rz. 86 ff.). Die Klägerin betreibe die G._____ nun bereits seit 10 Jahren in den Räumlichkeiten an der D._____ -strasse 1, ... Zürich, die Bar selber bestehe dort aber bereits seit 20 Jahren (act. 1 Rz. 89). Es handle sich bei der G._____ um eine «Institution», die sogar auf der offiziellen Seite der Stadt Zürich beworben werde (act. 3/33). Die G._____ lebe von ihrer Stammkundschaft, weshalb sie ein Ersatzobjekt in der näheren Umgebung finden müsse, was innert der Kündigungsfrist unmöglich gewesen sei (act. 1 Rz. 90). Mit einer grosszügigen Erstreckung lasse sich die Härte mildern, indem zu einem späteren Zeitpunkt ein identitätserhaltender Standortwechsel möglich würde (act. 1 Rz. 91). Die Klägerin verwies auf die «Tiefschläge», welche sie in den letzten Jahren habe erdulden müssen und aufgrund welcher sie in den Jahren 2021 und 2022 grössere Verluste zu verzeichnen gehabt habe (act. 1 Rz. 92, act. 3/31 und act. 3/32). Nun sei die Klägerin jedoch dabei, sich finanziell zu erholen und deshalb vorerst auf Kontinuität angewiesen (act. 1 Rz. 94 f.). Danach habe sie mehr Spielraum bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt. Auf Seiten der Beklagten seien dagegen keine Interessen zu erkennen, welche einer langen Erstreckung entgegenständen (act. 1 Rz. 106).

Was die Suchbemühungen betrifft, so stellt sich die Klägerin auf den Standpunkt, dass diese bei einer Ersterstreckung keine zwingende Voraussetzung darstellten (act. 1 Rz. 97; Prot. S. 18). Trotzdem habe die Klägerin Suchbemühungen getätigt und den Markt nach geeigneten Ersatzobjekten durchforstet (act. 1 Rz. 103 und act. 34), jedoch erfolglos (act. 1 Rz. 104 f.). Dabei habe sie nach längerfristig verfügbaren Mietobjekten für einen Bruttomietzins von maximal Fr. 3'800.– gesucht, die sich an einem frequentierten Platz in lärmunempfindlicher Umgebung befinden, über eine passende Raumaufteilung verfügen und bei denen eine Aussenbestuhlung möglich ist (act. 1 Rz. 98 ff.).

2.2 Die Beklagten sind dagegen der Ansicht, dass überhaupt keine Erstreckung zu gewähren sei (act. 20 Rz. 33). Sie hätten ein berechtigtes Interesse daran, dass das Ruhebedürfnis der anderen Mieter respektiert werde und dass es in der Mietliegenschaft nicht ständig zu Polizeieinsätzen komme (act. 20 Rz. 34). Dabei sei

nicht zu erwarten, dass sich die Klägerin bzw. H. _____ plötzlich an die Regeln halten und die G. _____ in vertraglicher Weise führen werde, weshalb eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Beklagten unzumutbar sei (act. 20 Rz. 35). Die finanziellen Schwierigkeiten der Klägerin seien ausserdem nicht bloss auf die von ihr genannten Tiefschläge zurückzuführen; vielmehr sei ihr Betriebskonzept generell defizitär (act. 20 Rz. 37). Ferner seien entgegen der Klägerin auch bereits bei einer beantragten Ersterstreckung Suchbemühungen einzuleiten (Prot. S. 20). Ernsthaftige Suchbemühungen habe die Klägerin jedoch noch keine unternommen, insbesondere stelle sie viel zu hohe Anforderungen an ein Ersatzobjekt (act. 20 Rz. 36 f.).

2.3 Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraums die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Für Geschäftsräume beträgt die Dauer der Erstreckung höchstens sechs Jahre, wobei im Rahmen dieser Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR). Die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit dem Wohn- oder Geschäftsraum zum Gebrauch überlässt, wozu insbesondere Autoabstellplätze gehören (Art. 253a Abs. 1 OR und Art. 1 VMWG).

Eine Erstreckung fällt gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. b OR jedoch ausser Betracht, wenn die Kündigung aufgrund einer schweren Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme nach Art. 257f Abs. 3 oder 4 OR erfolgte. Eine Erstreckung bleibt auch dann ausgeschlossen, wenn sich der Vermieter trotz Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 oder 4 OR dazu entscheidet, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen (BGE 117 II 415 E. 4). Notwendig ist hierfür aber, dass sämtliche materiellen und formellen Voraussetzungen des ausserordentlichen Kündigungsgrundes vorliegen.

Über das Erstreckungsbegehren, ob das Mietverhältnis also zu verlängern ist und gegebenenfalls für welche Dauer, entscheidet das Gericht nach Ermessen (BGE 125 III 226 E. 4.b). Dabei nimmt es eine Interessenabwägung nach Art. 272 Abs. 2

OR vor und berücksichtigt insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses sowie den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Steht die Erstreckung einer Geschäftsraummiete zur Diskussion, nimmt das Kriterium der wirtschaftlichen Verhältnisse eine besondere Position ein (Mietrecht für die Praxis-BRÄNDLI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 950). Dabei ist insbesondere nach der Ertragssituation des Betriebs zu fragen. Ebenfalls bedeutsam ist, ob der Betrieb den betroffenen Personen als Lebensgrundlage dient (SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 Rz. 48). Keinen Umstand im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR stellen dagegen die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Allgemein rechtfertigt sich eine Mieterstreckung nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_477/2016 vom 27. September 2016, E. 3.2.). Entsprechend verlangt die Praxis für eine Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich, dass der Mieter das Zumutbare unternommen hat, um die belastenden Folgen der Kündigung zu mildern. Insbesondere wird vom Mieter erwartet, dass er nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleibt und sich ernsthaft nach anderen geeigneten Mietobjekten umsieht. Trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR sind also in der Regel auch dann Suchbemühungen zu tätigen, wenn lediglich eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023, E. 4.1.2.). Es gibt denn auch kein besseres Beweismittel für eine konkrete Härte als umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen. Gerade bei der Erstreckung von Geschäftsraummieten ist der Nachweis von Suchbemühungen besonders bedeutsam, um die mit den Verhältnissen auf dem örtlichen Markt verbundene Härte des Mieters nachzuweisen, fehlen für Geschäftsraummieten doch einschlägige amtliche Statistiken für die Leerstände in diesem Segment (SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 Rz. 50). Ungenügende Suchbemühungen können zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen (Urteil des Bundesgerichts 4A_143/2021 vom 31. August 2021, E. 12.1). Kündigt der Vermieter das

Mietverhältnis deutlich früher, als er nach Gesetz oder Vertrag dazu verpflichtet gewesen wäre, so ist dies bei der Bemessung der Erstreckung ebenfalls angemessen zu berücksichtigen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 216; Urteil des Bundesgerichts 4A_639/2018 vom 21. November 2019, E. 6.1.).

Liegt beim Mieter eine Härte vor, ist diese gegen die Vermieterinteressen abzuwägen (Art. 272 Abs. 1 OR). Ins Gewicht fällt dabei in erster Linie der Kündigungsgrund.

2.4 Zunächst stellt sich im vorliegenden Fall die Frage, ob die beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses nicht bereits aufgrund von Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen ist. Die Beklagten entschieden sich zwar für die Aussprache einer ordentlichen Kündigung. Sie sind jedoch der Ansicht, dass auch eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR möglich gewesen wäre (vgl. act. 20 Rz. 32.3). Eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR würde unter anderem voraussetzen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Auch wenn das Verhalten der Klägerin im vorliegenden Fall (insbesondere für die Hausbewohner) wohl nahe an der Grenze des Zumutbaren liegt, erreicht es die hohe Schwelle von Art. 257f Abs. 3 OR nicht. Insbesondere die lange Zeitspanne zwischen den Abmahnungen im Jahr 2019 und der Kündigung im Dezember 2023 kann nur so gewertet werden, dass die Beklagten und zuvor ihr Vater die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz der Probleme nicht schlechterdings als unzumutbar betrachteten, auch wenn sie letztlich vergeblich auf eine Verbesserung der Situation hofften (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_347/2016 vom 10. November 2016, E. 3.1.2, 4A_87/2012 vom 10. April 2012, E. 5.3; 4C.118/2001 vom 8. August 2001, E. 1b/bb/aaa; ebenso für die Kündigung nach Art. 266g das Urteil 4A_160/2024 vom 22. April 2025, E. 5.1). Da es an einer zwingenden Voraussetzung für eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR fehlt, ist die beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses nicht bereits aufgrund von Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen.

Gewiss kann der Klägerin eine gewisse Härte nicht abgesprochen werden. Aus den eingereichten Erfolgsrechnungen der Klägerin sind für die Geschäftsjahre 2021–2023 ausschliesslich Verluste ersichtlich, wenn auch das Minus für das Geschäfts-

jahr 2023 bloss noch Fr. 5'534.90 betrug (act. 3/31 S. 5 ff. und act. 3/32 S. 4 ff.). Es trifft folglich zu, dass sich eine finanzielle Erholung abzeichnet, auch wenn der Prozess langsam vor sich geht. Indessen leuchtet es nicht ein, weshalb die Suche nach einem Ersatzobjekt in einigen Jahren erheblich einfacher ausfallen sollte als heute. Praxisgemäss ist die Klägerin im Rahmen einer ersten Erstreckung berechtigt, sich nach Räumlichkeiten umzusehen, die sich auch preislich am bisherigen Mietobjekt orientieren. Der Jahresverlust 2023 erscheint unter Berücksichtigung des Dienstleistungsertrags von Fr. 252'696.30 eher marginal (act. 3/32 S. 4 ff.). Dass es sich bei der G. _____ um die für die Existenz der Klägerin massgebliche Einnahmequelle handelt, ist unbestritten, so dass die finanzielle Härtesituation nicht durch andere Betriebsteile aufgefangen werden kann. Das Mietverhältnis besteht mittlerweile schon seit mehr als 20 Jahren (zumindest in ähnlicher Form). Allgemein trifft die Kündigung die Klägerin in nicht zu unterschätzendem Ausmass. Nicht behauptet wurde dagegen, dass mit der Kündigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für H. _____ oder andere im Betrieb Beschäftigte selbst einhergeht. Nicht härtebegründend zu berücksichtigen ist ein nicht im Ansatz belegter drohender Verlust von Stammkundschaft. Soweit Stammkunden sich wegen eines Wechsels der Lage vom Betrieb abwenden sollten, ist mit der Übernahme von vergleichbaren Räumen an einer anderen Lage damit zu rechnen, dass die dortigen Stammkunden einen gut geführten Betrieb auch weiterhin besuchen. Abgesehen davon liesse sich ein Verlust von Kunden durch eine Erstreckung nur hinauszögern, sodass die Härte sich abgesehen von der Erleichterung der wirtschaftlichen Erholung nicht verhindern liesse (siehe dazu das Urteil des Bundesgerichts 4A_568/2008 vom 18. Februar 2009, E. 5). Die bescheidenen Suchbemühungen der Klägerin (vgl. act. 3/34, wo lediglich Suchbemühungen für den Zeitraum Juli bis Dezember 2024 ausgewiesen sind) vermögen sodann keineswegs zu überzeugen. Dass sie in den neun Monaten zwischen der Aussprache der Kündigung und dem Kündigungstermin kein geeignetes Mietobjekt fand, dürfte durchaus auch auf ihr Versäumnis zurückzuführen sein. Gesamthaft ist der Klägerin (insbesondere unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Verhältnisse sowie der langen Mietdauer) eine mittlere Härte zuzugestehen.

Dieser müssen in einem zweiten Schritt die Vermieterinteressen gegenübergestellt werden. Im vorliegenden Fall haben die Beklagten ein berechtigtes und sehr hoch zu gewichtendes Interesse daran, dass die anderen Mieter in der Mietliegenschaft nicht länger durch die Bar in ihrem Ruhebedürfnis gestört werden. Die wiederholten Lärmbeschwerden und die damit im Zusammenhang stehenden Polizeieinsätze zeigen, dass den Beklagten eine lange Erstreckung des Mietverhältnisses offensichtlich nicht zuzumuten ist. Zu beachten ist, dass für die Frage der Erstreckung nicht der Zeitpunkt der Kündigung, sondern derjenige des Urteils massgeblich ist (Urteile des Bundesgerichts 4A_255/2024 vom 20. August 2024, E. 4.4 und 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015, E. 3.2; SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 OR N 28; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 168; CR CO I-LACHAT/BOHNET, Art. 272 N 5a; BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 3c und 5). Unzumutbar erscheint eine lange Erstreckung auch deshalb, weil die Klägerin trotz mehrerer Mahnungen auch seit der Kündigung und während des vorliegenden Zivilverfahrens an ihrem Treiben festhielt. Sie hat auch keinerlei konkrete Massnahmen präsentiert, die sie zur Reduzierung der Lärmemissionen plant.

Insgesamt erweist sich eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um 1 Jahr als angemessen.

IV. Prozesskosten

1. Wie bereits im Zirkulationsbeschluss vom 12. Dezember 2024 festgehalten wurde, beträgt der Streitwert im vorliegenden Fall Fr. 159'600.– (act. 8 S. 2). Gestützt auf § 4 Abs. 1 sowie § 7 lit. a GebV OG ist die Gerichtsgebühr entsprechend auf Fr. 7'400.– festzusetzen. Der ordentliche Ansatz für die jeweils beantragte Parteientschädigung beträgt in Anwendung von § 4 Abs. 1 AnwGebV und nach Reduktion gemäss § 4 Abs. 3 AnwGebV Fr. 10'440.– (inkl. 8,1% Mehrwertsteuer).

2. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. In Bezug auf das Kündigungsschutzbegehren im engeren Sinne unterliegt die Klägerin vollumfänglich. In Bezug auf das eventuelle Erstreckungsbegehren dagegen zu 75%.

Es rechtfertigt sich daher, ihr 90% der Gerichtskosten aufzuerlegen und sie (nach Verrechnung) zu einer Parteientschädigung von 80% des ordentlichen Ansatzes zu verpflichten.

Es wird erkannt:

1. In Abweisung des Hauptbegehrens wird die mit Formularen vom 18. Dezember 2023 per 30. September 2024 ausgesprochene Kündigung für gültig erklärt.
2. In teilweiser Gutheissung des Eventualbegehrens wird das Mietverhältnis um 1 Jahr, d.h. bis zum 30. September 2025 erstreckt.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 7'400.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden im Umfang von Fr. 6'660.– der Klägerin und im Umfang von Fr. 740.– den Beklagten auferlegt. Sie werden von der Klägerin unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses bezogen, sind ihr aber von den Beklagten im Umfang von Fr. 740.– zu ersetzen. Der Restbetrag wird der Klägerin herausgegeben.
5. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 8'350.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
7. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 13. Oktober 2025

MIETGERICHT ZÜRICH

Der Mietgerichtspräsident:

Dr. R. Weber

Der Gerichtsschreiber:

MLaw N. Gmür