

**Art. 1 OR; Art. 2 OR; Art. 16 OR; Art. 23 f. OR. Abschluss eines Mietvertrages.
Nebenpunkte. Vertraglich vorbehaltene Schriftform. Willensmängel.**

Ein Vertrag kommt durch den Austausch übereinstimmender Willenserklärungen zustande. Dabei kommt es in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien an. Lässt sich ein solcher nicht feststellen, so ist zu prüfen, wie jede Seite das Erklärungsverhalten der anderen nach Treu und Glauben verstehen musste und durfte (normativer oder rechtlicher Konsens). Besteht in diesem Sinne ein Konsens über alle objektiv und subjektiv wesentlichen Punkte, so hindert eine fehlende Einigkeit über Nebenpunkte die Verbindlichkeit des Vertrages nicht. Im vorliegenden Fall ist der Umstand, dass die Parteien die Pläne der Mietsache nur visiert statt wie vereinbart unterzeichnet haben, als Nebenpunkt zu werten.

Haben die Parteien einen Schriftformvorbehalt vereinbart, so hängt die Bindungswirkung des Vertrages von deren Einhaltung ab, soweit die Beteiligten den Vorbehalt nicht wieder aufgehoben haben. Nicht vorausgesetzt ist allerdings, dass der Vertragstext im Zeitpunkt der Auseinandersetzung noch existiert oder gar dass beide Seiten über ein Exemplar der Vertragsurkunde verfügen. Vielmehr genügt der Nachweis, dass der Schriftform genüge getan wurde.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MH250006-L vom 3. September 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Gonzalez del Campo, Heusser; Gerichtsschreiberin Ulrich):

«(...)

Rechtsbegehren Klage:

- «1. Es sei festzustellen, dass zwischen der Klägerin und der Beklagten kein Mietverhältnis betreffend Büroraum 1. Stock der Liegenschaft N.-strasse y in Zürich besteht;
2. Es sei festzustellen, dass die Klägerin der Beklagten betreffend den Büroraum 1. Stock der Liegenschaft N.-strasse in Zürich kein Mietzins- bzw. keine Mietzinsersatzzahlungen schuldet;
3. Eventualiter sei festzustellen, dass die Kündigung vom 28. Januar 2025 gültig erfolgt ist.
4. Die Widerklage sei abzuweisen;

5. Die Betreuung Nr. 141602 des Betreibungsamtes Zürich 1 (Zahlungsbefehl vom 19. Juni 2025) sei aufzuheben und das Betreibungsamt Zürich 1 sei anzuweisen, die Betreuung zu löschen;
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten und Widerklägerin.»

Rechtsbegehren Widerklage:

- «1. Die Widerbeklagte sei zu verpflichten, der Widerklägerin CHF 56'902.50 zuzüglich Zins zu 5% seit 10. Juli 2025 zu bezahlen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Widerbeklagten.»

Das Mietgericht zieht in Betracht:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1 Die Klägerin und Widerbeklagte (nachfolgend: Klägerin) interessierte sich im Herbst 2024 für das Mietobjekt der Beklagten und Widerklägerin (nachfolgend: Beklagte). Am 24. Oktober 2024 unterbreitete die Beklagte der Klägerin ein Mietangebot, woraufhin die Klägerin den darin ausgewiesenen Mietzins als inkorrekt bzw. zu hoch beanstandete. Die Beklagte korrigierte den Mietzins daraufhin und unterbreitete der Klägerin am 29. Oktober 2024 ein überarbeitetes Mietangebot.

1.2 Die Klägerin besichtigte das Mietobjekt, daraufhin teilte sie der Beklagten mit, dass sie «gerne zusagen möchte» das Mietobjekt zu übernehmen. Im selben E-Mail vom 14. November 2024 erkundigte sich die Klägerin nach den Rückbaupflichtungen, welche sie noch vor Unterzeichnung des Mietvertrags geklärt haben wollte. Am 25. November 2024 teilte die Klägerin der Beklagten per E-Mail mit, dass diese das Mietobjekt im Rohausbau zurückzugeben habe. Der Mietvertrag sah seinerseits jedoch den Grundausbau als massgeblich vor und verwies in Ziff. 15.1.1 auf das Schnittstellenpapier. Ebenfalls am 25. November 2024 stellte die Beklagte der Klägerin die Mietvertragsunterlagen zur Durchsicht und Kontrolle zu und bat um Rückmeldung bis zum 27. November 2024. Am 27. November 2024

ersuchte die Beklagte die Klägerin erneut um Rückmeldung bis zum Folgetag aufgrund der Dringlichkeit für den «jetzigen Mieter». Am 28. November 2024 liess die Beklagte der Klägerin auf deren wiederholte Nachfrage bezüglich der Rückbaupflichten das Schnittstellenpapier zukommen.

1.3 Ebenfalls am 28. November 2024 unterzeichnete die Klägerin den Mietvertrag und retournierte diesen gleichentags mittels eingeschriebenen Briefs an die Beklagte. Anfangs Dezember 2024 erkundigte sich die Klägerin, ob ihr die Beklagte einen aktuellen Grundrissplan zustellen könne. Daraufhin forderte die Beklagte die Klägerin erstmals auf, das Schnittstellenpapier sowie den Grundrissplan zu visieren und zu retournieren. Am 6. Dezember 2024 sendete die Beklagte ihrerseits einen Scan des Mietvertrages an die Klägerin.

1.4 Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass sie vom Vertrag zurücktreten wolle, was die Beklagte mit der Begründung zurückwies, dass der Vertrag bereits gegengezeichnet sei. Schliesslich übermittelte die Klägerin der Beklagten am 28. Januar 2025 durch ihre Rechtsvertreterin ein Schreiben, mit welchem sie den Vertrag aus wichtigem Grund kündigte.

2. *Prozessgeschichte*

2.1 Mit Eingabe vom 10. Februar 2025 (Datum des Poststempels) machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. April 2025 kam es zwischen den Parteien zu keiner Einigung, weshalb der Klägerin mit Beschluss desselben Tages die Klagebewilligung erteilt wurde.

2.2 Die Klägerin reichte am 15. Juli 2025 (Datum des Poststempels) die Ergänzung zur ursprünglichen Klage vom 26. Mai 2025 (Datum des Poststempels) sowie die ihr am 24. April 2025 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 10. April 2025 ein, nachdem sie zunächst ihre Klage vom 26. Mai 2025 im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MH250004-L am 30. Juni 2025 unter dem Vorbehalt der Wiedereinbringung zurückgezogen hatte. Mit Beschluss vom 8. Juli 2025 wurde das erste Verfahren abgeschrieben. Mit Beschluss vom 24. Juli 2025

wurde das Doppel der neu eingereichten Klage der Beklagten zugestellt, die Prozessleitung an die Mietgerichtspräsidentin i.V. delegiert sowie der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 5'915.– angesetzt. Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss fristgerecht geleistet hatte, wurde der Beklagten mit Verfügung vom 4. August 2025 Frist zur Einreichung der schriftlichen Klageantwort angesetzt. Innert erstreckter Frist reichte die Beklagte ihre Klageantwort sowie Widerklage mit den eingangs aufgeführten Rechtsbegehren ein (act. 16–20). Mit Beschluss vom 16. Oktober 2025 wurde das Doppel der Widerklage der Klägerin zugestellt und der Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'545.– angesetzt. Nachdem die Beklagte den Kostenvorschuss fristgerecht geleistet hatte, wurde der Klägerin mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 Frist zur Einreichung der schriftlichen Widerklageantwort angesetzt. Nachdem diese innert erstreckter Frist eingegangen war, wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 21. Mai 2026 vorgeladen.

2.3 Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre Vorträge; die anschliessenden Vergleichsgespräche scheiterten. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II. Prozessuales

1 *Zur Zulässigkeit der Hauptklage*

1.1 Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage nur ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Ob dies der Fall ist, prüft das Gericht grundsätzlich von Amtes wegen (Art. 60 ZPO).

1.2 Die klagende Partei muss ein schutzwürdiges Interesse haben (Art. 59 Abs. 2 lit. a und Art. 60 ZPO). Diese Voraussetzung ist bei negativen Feststellungsklagen gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die gerichtliche Feststellung behoben werden kann. Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer der klagenden Partei nicht mehr zugemutet werden darf, weil sie sie in ihrer Bewegungsfreiheit behindert (BGE 144 III 175 E. 5; BGE 141 III 68 E. 2.3) und es

der klagenden Partei nicht möglich ist, diese Unsicherheit mit einer Leistungs- oder Gestaltungs-klage zu beseitigen (BSK ZPO-WEBER, Art. 88 N 9).

Vorliegend besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit darüber, ob zwischen der Klägerin und der Beklagten ein Mietverhältnis betreffend den Büroraum (...) zustande gekommen ist. Diese Unsicherheit wirke sich gemäss der Klägerin unmittelbar auf ihre wirtschaftliche Bewegungsfreiheit aus, da sie nach eigenen Angaben aufgrund der ungeklärten Rechtslage keinen neuen Mietvertrag über andere Räumlichkeiten eingehen könne, solange nicht feststehe, ob sie durch das streitige Mietverhältnis gebunden sei. Die Beklagte ihrerseits bestreitet nicht, dass die Klägerin eine Ungewissheit bezüglich des Zustandekommens des Vertrags habe, sie bestreitet jedoch, dass diese Ungewissheit für die Klägerin unzumutbar sei.

Ein Feststellungsinteresse ist ohne Weiteres zu bejahen. Solange ungeklärt bleibt, ob der strittige Mietvertrag gültig zustande gekommen ist, besteht für die Klägerin Ungewissheit über die Rechtsbeziehung zur Beklagten, insbesondere zu möglichen Mietzinsforderungen. Dass diese Frage im Rahmen der Widerklage zu beantworten ist, wie die Beklagte moniert, ändert nichts am schutzwürdigen Interesse der Klägerin, zumal ihr selber keine Leistungs- oder Gestaltungs-klage zur Verfügung steht und die Widerklage grundsätzlich von der Hauptklage unabhängig ist (BGE 148 III 314 E. 2.2.2.2; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. A., Basel 2025, Art. 224 N 5 und 13 ff.). Ebenso wenig ist ersichtlich, weshalb die Fortdauer der Ungewissheit, welche durch richterliche Feststellung aufgehoben werden kann, der Klägerin sollte zugemutet werden können (so auch das Handelsgericht des Kantons Zürich, Urteil HG150198-O vom 11. Dezember 2015, S. 10).

1.3 Zu den Prozessvoraussetzungen gehört weiter die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 1 lit. b ZPO). Für Klagen aus Miete oder Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen zuständig ist im Kanton Zürich das Mietgericht am Ort der gelegenen Sache (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG und Art. 33 ZPO).

Mit den klägerischen Rechtsbegehren wird die Feststellung beantragt, dass kein Mietvertrag zustande gekommen ist bzw. dass keine Mietzins- oder Mietzinserstattungszahlungen geschuldet sind für das Mietobjekt (...). Eventualiter wird beantragt festzustellen, dass die Kündigung des Mietobjekts gültig erfolgte. Dabei handelt es sich zweifelsfrei um eine Klage aus Miete eines in der Stadt Zürich gelegenen Gewerbeobjekts. Dafür ist das Mietgericht Zürich sachlich und örtlich zuständig, und zwar als Kollegialgericht (§ 26 Satz 1 GOG *e contrario*).

1.4 Bezüglich der Wiedereinbringung der vorliegenden Klage kann auf den Beschluss des angerufenen Gerichts vom 8. Juli 2025 verwiesen werden. Die vorliegende Wiedereinbringung der Klage ist unbestrittenermassen gemäss Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO zulässig.

2 Zur Zulässigkeit der Widerklage

2.1 Gemäss Art. 224 Abs. 1 ZPO kann die beklagte Partei in der Klageantwort Widerklage erheben, wenn der geltend gemachte Anspruch nach der gleichen Verfahrensart wie die Hauptklage zu beurteilen ist.

2.2 Entgegen der klägerischen Streitwertberechnung beläuft sich der Streitwert der Hauptklage – wie schon mit Beschluss vom 5. Juni 2025 festgehalten – auf Fr. 177'067.80 und nicht nur auf Fr. 31'619.–. Es kann auf den genannten Beschluss verwiesen werden. Für die Hauptklage gelangt das ordentliche Verfahren zur Anwendung (Art. 219 und Art. 243 Abs. 1 und 2 ZPO *e contrario*). Der Streitwert der Widerklage beläuft sich auf Fr. 56'902.50 und diese ist damit streitwertabhängig ebenfalls im ordentlichen Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 1 und 2 ZPO *e contrario*), womit die Voraussetzung der gleichen Verfahrensart nach Art. 224 ZPO erfüllt ist. Die Widerklage ist im vorliegenden Fall zuzulassen.

3 Zulässigkeit der Klageänderung

3.1 In Frage steht, ob die Erhöhung der Widerklage von ursprünglich Fr. 44'266.95 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 16. Mai 2025 auf Fr. 56'902.50 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 10. Juli 2025 als Klageänderung zulässig ist.

3.2 Eine Klageänderung liegt vor, wenn ein bereits gestelltes Rechtsbegehren quantitativ erweitert oder qualitativ durch ein neues Rechtsbegehren ergänzt wird. Eine Klageerweiterung kann insbesondere durch Erhöhung der Klagesumme, Einbezug einer weiteren fälligen Hauptforderung oder Ergänzung um ein zusätzliches Haupt- oder Eventualbegehren erfolgen (BSK ZPO-WILLISEGGER, Art. 227 ZPO N 25). Gemäss Art. 227 Abs. 1 ZPO ist eine Klageänderung zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach derselben Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei der Änderung zustimmt.

3.3 Vorliegend wurde die Widerklagesumme lediglich erhöht, während die Anspruchsgrundlage die gleiche ist wie bei der ursprünglichen Klage. Die geänderte Widerklage ist weiterhin im selben Verfahren und nach derselben Verfahrensart zu beurteilen. Die Klageänderung ist folglich zuzulassen.

III. Wesentliche Parteistandpunkte

1. *Standpunkt der Klägerin*

Die Klägerin stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass zwischen den Parteien nie ein rechtsgültiger Mietvertrag zustande gekommen sei.

Es fehle an übereinstimmenden gegenseitigen Willenserklärungen. Die Parteien seien sich bezüglich der subjektiv wesentlichen Vertragspunkte nicht einig gewesen. Bei dem inkorrekten Grundrissplan sowie dem Schnittstellenpapier handle es sich um (subjektiv) wesentliche Vertragspunkte. Die Wesentlichkeit werde belegt durch die Umstände, dass die Klägerin dies der Beklagten nachdrücklich mitgeteilt habe (Vorbehalt), sie sich geweigert habe, die relevanten Beilagen zu unterzeichnen (obwohl dies vertraglich vorgesehen gewesen sei), und dass sie im Falle einer Annahme unvernünftigerweise auf Mietzinsreduktionsansprüche verzichtet hätte. Der Mietvertrag nenne die exakte Fläche selbst als wesentliche Vertragsgrundlage, zumal der Mietzins auf der Grundlage der Flächenangabe berechnet worden sei.

Der Grundrissplan entspreche nicht den im Vertrag ausgewiesenen Quadratmeterangaben. Die Beklagte habe der Klägerin mitgeteilt, dass sie nicht mit dem Grundrissplan einverstanden sei und die Rückbaupflichten nach wie vor unklar seien. Es sei irrelevant, dass die Beklagte das Mietobjekt besichtigt habe und auch, dass im Vertrag lediglich eine ungefähre Flächenangabe gemacht wurde. Das zugesandte Schnittstellenpapier habe die fragliche Rückbaupflicht nicht geklärt und erweise sich auch sonst als gänzlich unklar.

Die Beklagte habe das Angebot der Klägerin zudem nie rechtsgültig angenommen. Für die Zustellung der Willensäusserung sei die Postadresse der Klägerin vereinbart worden.

Der vertraglich vereinbarte Schriftformvorbehalt umfasse nebst der eigenhändigen Unterzeichnung auch die Retournierung des Originals, ein Scan sei somit nicht ausreichend, die Digitalisierungsklausel regle diesen Sachverhalt nicht. Dies habe im Übrigen auch die Beklagte selbst eingesehen, andernfalls hätte sie auch keine Notwendigkeit gesehen, der Klägerin den originalunterzeichneten Mietvertrag noch zuzustellen. Die Klägerin habe zwar den Mietvertrag selbst unterzeichnet, nicht aber dessen Beilagen und auch dies nur unter Druck. Der vereinbarte Schriftformvorbehalt erstreckte sich explizit auch auf die Beilagen sowie Angebot und Annahme. Die Beklagte selbst habe denn auch darauf bestanden, dass die Klägerin die Beilagen noch unterzeichne, die Paraphierung sei nicht ausreichend.

Einen originalunterzeichneten Mietvertrag habe die Klägerin aber nie erhalten, ein Scan reiche für die Erfüllung des Schriftformerfordernisses nicht aus. Die Zustellung eines Originals seiverkehrsüblich. Ein solches habe es auch nie gegeben, was bereits die roten Unterschriften zeigten. Die rote Farbe auf einem gescannten Vertragsdokument erkläre sich in der Regel dadurch, dass sie digitalen Ursprungs sei. Die beiden auf Seiten der V. AG unterzeichnenden Personen seien gemäss Handelsregistrauszug überdies nicht unterschriftsberechtigt gewesen und es liege auch keine genügende Vollmacht vor.

Selbst wenn aber von übereinstimmenden Willensäusserungen auszugehen gewesen wäre, wäre der Vertrag für die Klägerin wegen eines Grundlagenirrtums

unverbindlich. Die Wesentlichkeit einer Flächenangabe sei gemäss Bundesgericht im Übrigen bereits bei einer Abweichung von 10% zu bejahen. Hier betrage die Flächenabweichung 33% bzw. 30 m². Auch die subjektive Wesentlichkeit sei gegeben, da die Flächendifferenz eine Wertdifferenz von Fr. 15'000.– zur Folge habe. Diese Wesentlichkeit sei auch für die Beklagte, durch die Weigerung, den Grundrissplan zu unterzeichnen, erkennbar gewesen.

Im Übrigen stelle eine abweichende Raumgrösse einen erheblichen Mangel dar. Aufgrund des erheblichen Mangels und der missachteten Informationspflicht sei die Klägerin zudem gemäss Art. 107 ff. OR vom Vertrag zurückgetreten.

Eventualiter mache die Klägerin sodann geltend, sie habe den Mietvertrag am 28. März 2025 aus wichtigem Grund gekündigt. Der wichtige Grund liege in der Unprofessionalität der Beklagten und den darauf folgenden Vertrauensverlust.

Falls die Klägerin wider Erwarten auf den Vertrag behaftet würde, habe die Beklagte ihre Schadenminderungspflicht verletzt.

Im Ergebnis kämen der Beklagten gegenüber der Klägerin keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu, weshalb die Feststellungsklage gutzuheissen und keine Mietzinse geschuldet seien.

2. Standpunkt der Beklagten

Im Wesentlichen stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, dass ein rechtsgültiger Mietvertrag zustande gekommen sei.

Die Parteien seien sich bezüglich der wesentlichen Vertragsbestandteile eines Mietvertrags, konkret der Bestimmung der Vertragspartei, der Bezeichnung der Mietsache und der Höhe des Mietzinses (*essentialia negotii*), einig gewesen. Die Klägerin habe den Mietvertrag unterzeichnet, nachdem die Beklagte ihr diesen zur Durchsicht und Kontrolle zugestellt habe, ohne dass die Beklagte einen Vorbehalt angebracht habe. Der Grundriss könne für die Klägerin kein wesentlicher Vertragsbestandteil gewesen sein, ansonsten hätte sie diesen vor und nicht erst nach Vertragsunterzeichnung eingefordert oder hätte einen entsprechenden Vorbehalt an-

gebracht. Die Beklagte habe sich erst am 5. Dezember 2024 erkundigt, ob es möglich sei, einen aktuellen Grundrissplan zuzustellen. Des Weiteren habe das Schnittstellenpapier zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorgelegen, und die Rückbauverpflichtungen seien demnach klar gewesen. Mit der Unterschrift sei auch die Richtigkeit des Schnittstellenpapiers und des Grundrisses anerkannt worden, wobei die Fläche ohnehin nicht zu klein sei. Es sei von der Klägerin die Rücksendung der unterzeichneten Beilagen lediglich für die saubere Dokumentation verlangt worden.

Die Klägerin sei auch nicht unter Druck gesetzt worden, vielmehr habe sie selbst den Mietbeginn auf Mitte Dezember festlegen wollen.

Der Austausch eines originalunterzeichneten Mietvertrags sei zwischen den Parteien nicht vereinbart worden. Der Mietvertrag sei eigenhändig unterzeichnet und der Klägerin per Scan zugestellt worden, was im Einklang mit der Digitalisierungsklausel stehe. Zudem sei ein Scan im üblichen Geschäftsverkehr ausreichend. Auf Wunsch der Klägerin sei ihr das Original aber zusätzlich per Post zugestellt worden. Die Berufung auf die Klausel des Zustelldomizils sei rechtsmissbräuchlich, da die Klägerin die Sendung, wie sie selbst darlege, erhalten habe. Es sei sodann zwischen dem Schriftformvorbehalt und der Frage des Vorliegens eines Originaldokuments zu unterscheiden. Es sei die Schriftlichkeit vereinbart worden, was mit der gegenseitigen eigenhändigen Unterzeichnung des Vertragsdokuments eingehalten worden sei. Die Beilagen seien eigenhändig paraphiert worden, womit die Klägerin diese zur Kenntnis genommen habe.

Die Beklagte sei nicht rechtsgültig vom Vertrag zurückgetreten. Es liege kein Rücktrittsgrund vor; zudem sei der Wortlaut der Klägerin "Rücktritt vom Vertrag" so auszulegen, dass sie selbst von einem Vertragsabschluss ausgegangen sei.

Des Weiteren könne es sich nicht um einen Grundlagenirrtum handeln, zumal einerseits die Fläche nicht zu klein sei und andererseits der Klägerin aufgrund der Besichtigung bekannt gewesen sei, dass der damals vorgelegte Grundriss nicht

ganz den Tatsachen entsprochen habe. Es sei weiter festzuhalten, dass im Grundrissplan lediglich eine Tür nicht eingezeichnet gewesen sei. Die Klägerin habe diese Tür gar eigenhändig in den Plan eingezeichnet.

Es liege kein wichtiger Grund vor, welcher eine vorzeitige Kündigung rechtfertigen würde, somit sei der Mietvertrag nicht rechtsgültig gekündigt worden. Die Beklagte habe die Kündigung zur Kenntnis genommen und mit Schreiben vom 5. Februar 2025 reagiert, wobei sie auf die fünfjährige Befristung verwiesen habe.

Die Beklagte sei ihrer Schadensminderungspflicht nachgekommen; die Klägerin hätte zudem selbst nach einem geeigneten Nachmieter suchen können, was sie unterlassen habe.

Insgesamt habe die Beklagte Anspruch auf die für die Monate Mitte Dezember 2024 bis und mit Januar 2026 geschuldeten Mietzinse, weshalb die Widerklage gutzuheissen sei.

IV. Materielles

1. *Konsens gemäss Art. 1 OR*

1.1 Nach Art. 1 Abs. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrages die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Dabei ist für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben (Urteil des Bundesgerichts 4A_244/2025 vom 28. April 2026 E. 4.1.1). Lässt sich ein tatsächlich übereinstimmender Wille nicht feststellen (tatsächlicher Konsens, eine Tatfrage), sind die – substantiiert zu behauptenden – Erklärungen beider Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie die Parteien aus der Optik vernünftiger und korrekter Vertragsschliessender nach Treu und Glauben verstehen mussten und durften (rechtlicher Konsens). Ein rechtlicher Konsens bedeutet nicht zwingend, dass die sich äussernde Partei tatsächlich den inneren Willen hatte, sich in der durch die Auslegung ermittelten Weise zu binden; es reicht, wenn die andere Partei aufgrund der nach dem objektiv verstandenen Sinn der Erklärung oder dem Verhalten nach Treu und Glauben annehmen konnte, die sich äussernde Partei

habe einen entsprechenden Willen (zum Ganzen BGE 147 III 153 E. 5.1; BGE 144 III 93 E. 5.2). Weil es sich beim wirklichen Willen um eine innere Tatsache handelt, kann er nicht direkt bewiesen werden. Daher ist der Wille anhand von Indizien zu ergründen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5844/2022 vom 30. Januar 2025 E. 4.3.3.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_220/2020 vom 9. September 2020 E. 6.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_550/2019 vom 1. September 2020 E. 5.1).

1.2 Ein Mietvertrag entsteht nach den allgemeinen Regeln des Obligationenrechts und setzt gemäss Art. 1 Abs. 1 OR den Austausch übereinstimmender Willenserklärungen voraus (SCHMID/STÖCKLI/KRAUSKOPF, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2021, N 897). Dabei müssen alle wesentlichen Punkte bestimmt oder zumindest bestimmbar sein; andernfalls fehlt es an den zum Vertragsschluss notwendigen, übereinstimmenden Willenserklärungen (BGE 84 II 266 E. 2). Zu unterscheiden sind die *essentialia negotii*, sprich die begriffsnotwendigen, objektiv wesentlichen Bestandteile eines Vertragstypus, und die subjektiv wesentlichen Punkte, die einer Partei gleich wichtig sind wie die *essentialia* und ohne deren Einigung sie den Vertrag nicht geschlossen hätte (*condicio sine qua non*; BGE 54 II 300 E. 1; BGE 97 II 53 E. 3; BGE 110 II 287 E. 2). Beim Mietvertrag, dessen *essentialia* Art. 253 OR im Sinne einer Legaldefinition festlegt, sind dies die Bestimmung der Mietsache sowie die entgeltliche Gebrauchsüberlassung auf Zeit (SVIT-BÄTTIG, Art. 253 OR N 1). Mit gewissen Abstrichen gehört zu den *Essentialia* nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch die Festlegung des Mietzinses, wobei es genügt, wenn dieser bestimmbar ist (BGE 119 II 347; BGE 139 III 13; Urteil des Bundesgerichts 4A_653/2018 vom 14.11.2019, E. 5, ZMP 2018 Nr. 15; BSK OR I-WEBER, Art. 253 OR N 6 f.). Der Mietvertrag gilt grundsätzlich als geschlossen, sobald sich die Parteien über diese *essentialia negotii* geeinigt haben (BSK OR I-ZELLWEGE-GUTKNECHT Art. 1 OR N 20). Wer objektiv unwesentliche Punkte als Bedingung seines Vertragswillens ansieht, muss das deutlich zu erkennen geben. Ansonsten greift die Vermutung aus Art. 2 Abs. 1 OR zugunsten der Vertragsbindung, sobald Einigkeit über die *essentialia* besteht; ein Dissens im uneigentlichen Sinn bezüglich Nebenpunkten hindert die Vertragsgültigkeit somit nicht (Art. 2 OR; BSK OR I-

ZELLWEGER-GUTKNECHT, Art. 1 OR N 28b; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, OR AT I, 11. A., Zürich 2020, N 343 und N 995; BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, Art. 2 OR N 3; BGE 118 II 32 E. 3d; Urteil des Bundesgerichts 4C.72/2006 vom 30. Mai 2006 E. 2, BGE 138 III 29 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts vom 17. Januar 2018 4A_409/2017 E. 4.3). Mit dieser Regelung soll insbesondere verhindert werden, dass eine Partei einen noch offenen Nebenpunkt als Vorwand benutzt, um das Zustandekommen des Vertrags trotz Erzielung eines Konsenses über die wesentlichen Punkte zum Scheitern zu bringen (BK OR-MÜLLER, Art. 2 OR N 9).

1.3 Im vorliegenden Fall stellt sich sowohl hinsichtlich der Hauptklage als auch der Widerklage zunächst die zentrale Frage, ob die Parteien eine übereinstimmende, gegenseitige Willensäusserung bezüglich der wesentlichen Vertragspunkte abgegeben haben. Zwischen den Parteien ist vorliegend unbestritten, dass das Mietobjekt bestimmbar war und ein entsprechendes Entgelt festgelegt wurde. Die objektiv wesentlichen Vertragspunkte des Mietvertrages sind folglich von den Parteien übereinstimmend geregelt worden. Es obliegt demnach der Klägerin nachzuweisen, dass bezüglich der subjektiv wesentlichen Vertragspunkte kein Konsens erzielt wurde bzw. dass es subjektiv wesentliche Vertragspunkte gab, ohne welche ein Konsens nicht erzielt werden konnte (Art. 8 ZGB). Fraglich ist insbesondere, ob für die Beklagte die von der Klägerin geltend gemachte subjektive Wesentlichkeit des Grundrisses sowie des Schnittstellenpapiers und der damit verbundenen Rückbaupflichten bzw. Fläche aufgrund des gesamten Verhaltens der Parteien die von der Klägerin behauptete und für die Beklagte erkennbare zentrale Bedeutung für den Vertragsschluss hatten oder nicht.

1.4 Die Rückbaupflichten wurden von den Parteien bereits vor Vertragsabschluss thematisiert, so namentlich am 14. November 2024 und am 28. November 2024. Die Beklagte stellte der Klägerin auf deren Nachfrage sodann am 28. November 2024 das Schnittstellenpapier zu. Es ist richtig, dass die Klägerin mit der Unterzeichnung des Vertrags bis zu dessen Erhalt zugewartet hat. Daraus lässt sich indessen nicht ableiten, dass die Rückbaupflichten für die Klägerin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses einen subjektiv wesentlichen, für ihren Vertragswillen entscheidenden Punkt darstellten. Die Klägerin führt diesbezüglich selbst aus,

dass das Schnittstellenpapier für sie gänzlich unklar gewesen sei und nichts über die Rückbaupflichten aussage. Wären die Rückbaupflichten für sie aber tatsächlich ein, wie von ihr behauptet, subjektiv wesentlicher Vertragspunkt gewesen, hätte sie den Mietvertrag angesichts dieser von ihr behaupteten Unklarheit nicht noch am selben Tag unterzeichnet und die erhaltene, angeblich unklare Beilage paraphiert sowie zusammen mit dem Vertrag an die Beklagte zurückgesandt. Träfe der Standpunkt der Klägerin zu, wäre zu erwarten gewesen, dass sie vor der Unterzeichnung entsprechende Rückfragen gestellt oder einen entsprechenden Vorbehalt angebracht hätte. Das hat sie aber gerade nicht getan. Sie brachte in ihrer E-Mail vom 14. November 2024 zwar entsprechende Vorbehalte an, unterzeichnete den Vertrag aber am 28. November 2024, und zwar nachdem ihr sowohl der Grundriss als auch das Schnittstellenpapier zugesandt worden waren. Es widerspricht allen Gepflogenheiten, einen Vertragsbestandteil, der angeblich eine *conditio sine qua non* darstellen soll, vorbehaltlos zu paraphieren, obwohl die betroffene Person mit dessen Inhalt nicht einverstanden ist. Ein solches Verhalten wäre schlicht lebensfremd.

1.5 Bezüglich des Grundrissplans ist weiter festzuhalten, dass die Klägerin diesen erst am 4. Dezember 2024 – also einige Tage nach Vertragsunterzeichnung – aufgrund einer angeblich fehlerhaften Quadratmeterzahl monierte. Von einem vor Vertragsschluss angebrachten Vorbehalt kann daher nicht gesprochen werden, ein solcher war im Übrigen auch für die Beklagte selbst zum Zeitpunkt der E-Mail vom 4. Dezember 2024 nicht erkennbar.

1.6 Nach dem Gesagten ist daher von einem Konsens der Parteien über alle wesentlichen Vertragspunkte am 28. November 2024 auszugehen.

2. *Beginn der Wirkung eines unter Abwesenden geschlossenen Vertrags gemäss Art. 10 OR*

2.1 Wie alle Verträge beruht auch ein Mietvertrag auf dem Austausch übereinstimmender Willenserklärungen. Ein potentieller Vermieter, der einem Interessenten einen nicht unterzeichneten Vertrag zustellt, gibt in der Regel noch keine bindende Offerte ab, sondern fordert ihn lediglich zur Offertstellung auf; die eigentliche Offerte geht in einem solchen Szenario oft erst vom Mieter aus, wenn er das

Dokument unterzeichnet zurücksendet (HULLIGER, Mietrecht in a nutshell, Zürich 2020, S. 13). Die Annahme ist die korrespondierende empfangsbedürftige Willenserklärung des Offertempfängers, mit der dieser sein Einverständnis mit dem angebotenen Vertragsschluss kundtut (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, OR AT I, N 435 ff.). Der Antragssteller kann seinen Antrag sowohl an eine bestimmte Form als auch an einen Ort knüpfen, an welchen die Annahme zu richten ist (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Ba.a.O., N 439). Wird ein Vertrag von abwesenden Parteien unterschrieben, so hat die zuletzt unterzeichnende die anderen über ihre Zustimmung zu informieren. Diese Mitteilung kann mangels anderer Abrede in irgendeiner Weise erfolgen; die Vertragsurkunde braucht den Partnern nicht unbedingt zurückgesandt zu werden. Die Mitteilung der Unterzeichnung gilt ebenso als Erklärung der Annahme gemäss Art. 10 OR (ZK OR-SCHÖNENBERGER/JÄGGI, Art. 13 OR N 64; BK OR-KRAMER/SCHMIDLIN, Art. 13 OR N 20 f.).

2.2 Vorliegend hat die Beklagte der Klägerin zunächst einen nicht unterzeichneten Mietvertrag zur Durchsicht und Kontrolle zugestellt. Erst die von der Klägerin unterzeichnete und an die Beklagte retournierte Fassung stellte damit das Angebot dar, welches von der Beklagten zur Entstehung der Rechtsverbindlichkeit angenommen werden musste. Die Klägerin macht geltend, die Parteien hätten in Ziff. 30 des Mietvertrags ein Zustelldomizil vereinbart, weshalb eine rechtsgültige Annahme nur durch Zustellung des unterzeichneten Originals an diese Adresse habe erfolgen können. Der Mietvertrag enthält indessen neben der in Ziff. 30 vereinbarten Zustelldomizilklausel in Ziff. 25 gleichzeitig eine eigenständige Regelung über die Verwendung und Anerkennung digitalisierter Vertragsunterlagen. Angesichts dieses Nebeneinanders zweier vertraglicher Bestimmungen, die sich nicht explizit, jedoch sehr wohl implizit auf die Form und den Weg der Zustellung von Vertragsunterlagen beziehen, ist durch Auslegung zu ermitteln, in welchem Verhältnis die beiden Klauseln zueinander stehen und ob der Zustelldomizilklausel eine exklusive Wirkung beizumessen ist.

2.3 Entgegen der Auffassung der Klägerin vermag die blossе Vereinbarung eines Zustelldomizils die dargelegte Regel, wonach die Mitteilung der Unterzeich-

nung mangels anderer Abrede in irgendeiner Weise erfolgen kann, nicht zu widerlegen. Der Klausel lässt sich weder ihrem Wortlaut noch ihrem Sinn nach entnehmen, dass sämtliche rechtsgeschäftlichen Erklärungen ausschliesslich an diese Adresse zu richten wären oder dass deren Wirksamkeit von der Zustellung eines Papieroriginals abhinge. Im Allgemeinen wird mit den Bestimmungen über die Zustellung hauptsächlich bezweckt, sicherzustellen, dass die betreffenden Urkunden dem richtigen Adressaten zukommen (Urteil des Bundesgerichts vom 30. November 2007 4A_367/2007 E. 3.2). Es dient dagegen nicht dazu, sämtliche anderen, tatsächlich funktionierenden Kommunikationswege auszuschliessen. Schliesslich spricht auch das tatsächliche Verhalten der Parteien gegen eine exklusive Wirkung. So wurde zuvor per E-Mail kommuniziert. Zwischen den Parteien ist zudem unbestritten, dass die Beklagte der Klägerin am 6. Dezember 2024 einen Scan des gegengezeichneten Mietvertrags per E-Mail zustellte.

Unabhängig davon wäre es im übrigen rechtsmissbräuchlich, sich auf ein Zustelldomizil zu berufen, obwohl die Klägerin die Sendung nachweislich erhalten hat (Urteil des Bundesgerichts vom 30. November 2007 4A_367/2007 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts vom 8. Juni 2026 9C_694/20025 E5.2; BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 138 ZPO N 27) Die Klägerin hat diesen Scan unbestrittenermassen erhalten, weshalb bereits zu diesem Zeitpunkt die Annahmemitteilung bei der Klägerin zugegangen ist.

2.4 Hinzu kommt, dass die Parteien in Ziff. 25 ausdrücklich vereinbart haben, dass die Klägerin darauf verzichte, «die Vorlegung von Papier-Originalakten zu verlangen oder Einwendungen gegen die digitalisierte Akte zu erheben». Der Einwand der Klägerin, ein Vertrag sei nicht zustande gekommen da kein Original zugestellt wurde, ist deshalb bereits aufgrund der eigenen vertraglichen Verzichtserklärung unbeachtlich.

2.5 Die Klägerin unterstellt der Beklagten, sie habe mit der angeblich versuchten Zustellung der Originalunterlagen ihrerseits anerkannt, dass die Zustellung an das vereinbarte Zustelldomizil Voraussetzung für die Gültigkeit der Annahme sei. Dies vermag nicht zu überzeugen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Beklagte, nachdem sie der Klägerin die Vertragsunterlagen bereits gemäss der vereinbarten

Digitalisierungsklausel in digitalisierter Form zugestellt hatte, mit der nachträglichen Übermittlung der Originalunterlagen lediglich dem entsprechenden Wunsch der Klägerin entgegenkommen wollte. Ein Wille, die Gültigkeit der bereits erfolgten Annahme nachträglich von der Zustellung der Originalunterlagen abhängig zu machen, lässt sich daraus nicht ableiten.

2.6 Die Klägerin führt weiter aus, sie sei aufgrund des Rücktritts vom Angebot am 13. Dezember 2024 nicht mehr an dieses gebunden gewesen. Dem ist nicht zu folgen. Die rechtsgültige Annahme seitens der Beklagten erfolgte bereits am 6. Dezember 2024. Danach konnte sie nicht mehr ohne besondere Gründe vom Vertrag zurücktreten.

3 *Schriftformvorbehalt gemäss Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 OR*

3.1 Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass für den strittigen Mietvertrag die Schriftlichkeit gemäss Art. 14 OR vereinbart wurde (Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 und Art. 14 Abs. 1 OR). Vereinbaren die Parteien eine solche Schriftform, muss der Vertrag von den Parteien eigenhändig unterschrieben werden (Art. 14 i.V.m. Art. 16 OR). Das Anbringen der eigenhändigen Unterschrift dient dem Bedürfnis, eine Erklärung einer klar identifizierbaren Person zuordnen zu können (BGE 140 III 54 E. 2.3; BGE 138 III 401 E. 2.4.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_199/2019 vom 12. August 2019 E. 6.2.1). Die blossen Initialen reichen daher grundsätzlich nicht (KOLLER, OR AT, 4. A., Bern 2017, N 12.56; BSK OR I-FOUNTOULAKIS/SCHWENZER, Art. 13 OR N 6). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und herrschender Lehre muss die Unterschrift in ihrer räumlichen Stellung den Inhalt der Urkunde, somit die wesentlichen Vertragspunkte, decken, d.h. sie muss in der Schriftrichtung dem Text nachfolgen (BGE 113 II 402 E. 2; BGE 85 II 565 S. 570; BGE 103 II 145 S. 147; BGE 106 II 146 S. 149; SCHUMACHER, Vertragsgestaltung, Systemtechnik für die Praxis, Zürich/Basel/Genf 2004, S. 594). Textteile, die der Unterschrift räumlich nachfolgen, werden von dieser nicht mehr gedeckt und sind formungültig, sofern eine gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Formvorschrift zu beachten ist. Von diesem Grundsatz besteht eine Ausnahme, wenn der unterzeichnete Teil des Vertrages ausdrücklich oder sinngemäss auf weitere, nicht unterschriebene Vertragstexte verweist (SCHUMACHER,

Vertragsgestaltung, Systemtechnik für die Praxis, Zürich/Basel/Genf 2004, S. 594). Wird im unterschriebenen Vertragstext auf einen anderen, nicht separat unterschriebenen Text verwiesen, so wird damit der Schriftform auch für den in Bezug genommenen Text Genüge getan (BGE 108 II 416 E 1b = Pra 72 (1983) Nr. 53).

3.2 Die Parteien haben den strittigen Mietvertrag auf der letzten Vertragsseite (Seite 16 von 16) unterzeichnet. Bereits offensichtlich ist dabei, dass es sich um handschriftlich unterzeichnete Exemplare handelt. Rot mag für einen Vertrag eine unkonventionelle Farbe sein; dies vermag dessen Rechtsgültigkeit jedoch keineswegs zu beeinträchtigen. Für ihre Behauptung, die rote Farbe indiziere einen digitalen Ursprung der Unterschrift, liefert die Klägerin keine Anhaltspunkte und sie offeriert dazu auch keine Beweise. Gerichtsnotorisch ist diese – abenteuerliche – Behauptung jedenfalls nicht. Der Mietvertrag ist formgültig zustande gekommen, da die Unterschrift nach ihrer räumlichen Stellung den gesamten ihr vorangehenden Vertragstext der wesentlichen Punkte deckt. Unbeachtlich ist dabei, dass dem Gericht lediglich ein Scan vorliegt. Für das Zustandekommen des Vertrages ist einzig ausschlaggebend, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt ein original unterzeichnetes Exemplar existierte. Dass dem nicht so gewesen sein soll, hat die Klägerin nicht substantiiert behauptet und auch nicht mit tauglichen Beweisofferten untermauert.

3.3 Die Klägerin macht geltend, das Schriftformerfordernis sei nicht eingehalten worden, da die Beilagen nicht unterzeichnet worden seien. In Ziff. 32 [des Mietvertrages] vereinbarten die Parteien, dass die Sicherheitsleistung, das Schnittstellenpapier sowie der Grundriss anerkannte Beilagen bilden. Mit diesem Verweis werden die genannten Beilagen grundsätzlich ebenfalls von der Unterschrift mitumfasst, zumal ein im unterzeichneten Vertragstext enthaltener Verweis auf einen anderen, nicht selbst unterzeichneten Text genügt, um auch für den verwiesenen Text der Schriftform Genüge zu tun. In Ziff. 31 («Pläne») vereinbarten die Parteien zwar, dass die Pläne von den Parteien zu unterzeichnen seien. Diese Klausel enthält aber keinen Hinweis auf eine vertraglich vorbehaltene Form, von welcher die

Gültigkeit des ganzen Vertrages abhängig wäre. Vielmehr befindet sie sich in einem eigenen Abschnitt und nicht in der Ziffer 29, welche den Schriftformvorbehalt als solche regelt und noch dazu eine salvatorische Klausel enthält für den Fall, dass Teile des Vertrages einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten sollten. Die beiden Pläne wurden von der Klägerin im Übrigen zwar nicht unterschrieben, aber immerhin mit ihren Initialen versehen. Hinzu kommt, dass sie nur in einem Detail nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprachen [dazu hinten Ziff. IV.4]. Daraus kann die Klägerin nichts ableiten, weder punkto Konsens noch punkto Schriftformvorbehalt.

3.4 Des Weiteren wird von der Klägerin behauptet, die unterschreibenden Personen F. und L. seien nicht unterschriftsberechtigt gewesen, da sie nicht im Handelsregistrauszug der V. AG [Liegenschaftsverwalterin] aufgeführt seien. Diese Argumentation überzeugt nicht. Aus dem fehlenden Handelsregistereintrag kann nicht auf das Fehlen einer internen Vollmacht geschlossen werden. Insbesondere bei einer Verwaltung ist es durchaus üblich, dass Bewirtschafter aufgrund ihrer Funktion über entsprechende Handlungsvollmachten verfügen, ohne selbst im Handelsregister eingetragen zu sein. Die Klägerin hat dabei versäumt, auch nur ansatzweise die Vermutung des Fehlens einer internen Vollmacht zu substantiieren, und zwar obwohl sie die ganze Zeit just mit den genannten Personen korrespondiert und im Übrigen das nach wie vor bestehende Einverständnis der Beklagten mit dem Vereinbarten auch nie in Abrede gestellt hat.

3.5 Nach dem Gesagten steht fest, dass der vorliegende Mietvertrag zwischen den Parteien gültig zustande gekommen ist.

4. *Grundlagenirrtum gemäss Art. 23 i.V.m. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR*

4.1 Die Klägerin macht geltend, sie habe sich beim Abschluss des Vertrags in einem Irrtum befunden. Die im Grundriss ausgewiesene Fläche des Mietobjekts betrage lediglich 76 m² und weiche damit um rund 33 % von der vertraglich vereinbarten Fläche von 90 m² ab. Dies begründe ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 23 i.V.m. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Die objektive Wesentlichkeit ergebe sich aus dem Ausmass der Flächenabweichung, die subjektive Wesentlichkeit aus der damit verbundenen Preisdifferenz.

4.2 Ein Irrtum ist die falsche Vorstellung über einen Sachverhalt (BSK OR I-FOUNTOULAKIS/SCHWENZER, Art. 23 OR N 2). Anlässlich der Befragung in der Hauptverhandlung führte die Klägerin aus, sie sei auf eine Fläche von 76 m² gekommen, indem sie die Flächen sämtlicher im Grundriss eingerahmter Räume addiert habe, worunter auch diejenige des unten links eingezeichneten, als «Büro» bezeichneten Raums mit einer Fläche von 16.3 m². Die Pausenküche sowie das Badezimmer/WC seien demgegenüber nicht Bestandteil ihrer Berechnung gewesen. Wie schon in der Hauptverhandlung festgehalten, sind für diese zuletzt genannten Räume keine genauen Quadratmeterangaben im Grundrissplan ausgewiesen. Das ändert aber nichts daran, dass auch diese Flächen zum Mietobjekt gehören. Dies indiziert, dass die Klägerin aufgrund der Besichtigung genau wusste, welche Räume ihr vermietet werden sollten, und dass der Grundrissplan mit Ausnahme der nicht eingezeichneten Tür keine Fehler aufwies, insbesondere nicht bezüglich der Grösse des Mietobjektes. Der Grundrissplan gab mit anderen Worten die tatsächlichen Verhältnisse im Wesentlichen zutreffend wieder.

4.3 Vor diesem Hintergrund gelingt es der Klägerin nicht, eine tatsächliche Flächenabweichung gegenüber der vertraglich vereinbarten Fläche schlüssig darzulegen. Damit erweist sich bereits die grundlegende Voraussetzung eines Irrtums als nicht erstellt. Ausführungen zur objektiven und subjektiven Wesentlichkeit des behaupteten Irrtums erübrigen sich demnach.

6. *Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g Abs. 1 OR*

6.1 Es ist sodann zu prüfen, ob die Klägerin das Mietverhältnis mit dem eventualiter gestellten Antrag rechtsgültig gekündigt hat.

Gemäss Art. 266g Abs. 1 OR können die Parteien ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Dieses ausserordentliche Kündigungsrecht entspricht dem allgemeinen Grundsatz, wonach Dauerschuldverhältnisse aus wichtigen Gründen vorzeitig beendet werden können (verankert in Art. 27 ZGB). Ein wichtiger Grund liegt nur bei ausserordentlich schwerwiegenden Umständen vor, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die kündigende Partei sowohl subjektiv als

auch objektiv unzumutbar machen (Art. 266g Abs. 1 OR; Urteil des Bundesgerichts 4A_665/2024 vom 8. Mai 2025, E. 3.1.1). Die Unzumutbarkeit der Vertragserfüllung setzt zudem voraus, dass die geltend gemachten Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren (Urteil des Bundesgerichts 4A_665/2024 vom 8. Mai 2025, E. 3.1.1).

6.2 Die Klägerin verkennt, dass die angerufenen Umstände – namentlich der geltend gemachte Berechnungsfehler im ersten Mietangebot, die angeblich unklare Rückbauverpflichtung und die zeitliche Dringlichkeit des Vertragsabschlusses – der Klägerin bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt waren, betreffen sie doch gerade Vorgänge, welche vor der Unterzeichnung durch die Klägerin bereits thematisiert oder gar von ihr selbst bestimmt wurden. Damit fehlt es bereits an der von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verlangten Voraussetzung, dass die angerufenen Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar gewesen sein dürfen. Bezüglich des geltend gemachten fehlerhaften Grundrisses kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Darüber hinaus ist die Behauptung der Klägerin, wonach die Beklagte nicht auf das Kündigungsschreiben reagiert haben soll, aktenkundig inkorrekt.

6.3 Vorliegend konnten keine wichtigen Gründe, welche eine vorzeitige Kündigung rechtfertigen würden, bewiesen werden. Dass die Beklagte die Kündigung nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten hat, spielt keine Rolle, denn ausserordentliche Kündigungen, welche die Voraussetzungen nicht erfüllen, sind anders als treuwidrige nicht nur anfechtbar, sondern unwirksam (was gleichbedeutend ist mit nichtig; BGE 121 III 156).

Die Mietzinszahlungspflicht bestand damit grundsätzlich bis zur Weitervermietung fort.

7. *Schadenminderungsobliegenheit*

7.1 Es kann nicht generell verlangt werden, dass der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungsobliegenheit sofort selbst Suchbemühungen einleitet, wenn er erkennt, dass sich der Mieter nach dem vorzeitigen Auszug oder nach der

verweigerten Übernahme der Mietsache nicht selbst um die Weitervermietung bemüht. Ein solches Verständnis würde die Rollen zwischen Mieter und Vermieter faktisch vertauschen und den klaren Wortlaut von Art. 264 OR missachten. Zudem würde es dazu führen, dass ein Mieter, der sich von Beginn weg weigert, selbst einen Nachmieter zu suchen, gegenüber einem Mieter privilegiert wird, der aktiv einen Nachmieter sucht, dessen Suche letztlich aber erfolglos bleibt (Urteil des Bundesgerichts 4A_97/2025 vom 18. Februar 2026 E. 5.4.5).

7.2 Es ist unbestritten, dass die Beklagte der Klägerin mitteilte, sie sei bestrebt, die Fläche schnellstmöglich zu vermieten. So hat die Beklagte bereits im Januar, mithin kurz nachdem klar war, dass die Klägerin nicht in das Objekt einziehen würde, mit den Wiedervermietungsbemühungen begonnen und konnte bereits im Folgemonat einige Besichtigungen durchführen. Aufgrund der erfolglosen Suche engagierte sie ab Oktober zusätzlich einen Vermittlungsmakler. Der Umstand, dass die Beklagte nach Nachmietern suchte, entband die Klägerin nicht davon, sich ihrerseits ebenfalls um Nachmieter zu bemühen. Der Beklagten wird denn auch nicht vorgeworfen, sie habe einen Nachmieter absichtlich nicht akzeptiert oder durch eine anderweitige Verwendung der Mietsache einen Gewinn erzielt (Art. 264 Abs. 3 lit. b OR).

7.3 Insgesamt ist die Beklagte ihrer Schadenminderungsobliegenheit nachgekommen, weshalb die Zahlungspflicht der Klägerin trotz der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjekts bis zur Wiedervermietung am 1. Februar 2026 weiterbestand (Art. 264 Abs. 2 OR).

8. *Zins gemäss Art. 102 OR*

8.1 Zins ist geschuldet, wenn er vertraglich vereinbart ist oder sich aus dem Gesetz ergibt. Befindet sich der Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld im Verzug (Art. 102 ff. OR), hat er Verzugszinse zu fünf von Hundert für das Jahr zu bezahlen, selbst wenn die vertragsmässigen Zinse weniger betragen (Art. 104 Abs. 1 OR). Wurde für die Erfüllung einer Verbindlichkeit ein bestimmter Verfalltag verabredet, so kommt der Schuldner schon mit Ablauf dieses Tages in Verzug (Art. 102

Abs. 2 OR). Vereinbaren Mieter und Vermieter, dass der Mietzins jeweils im Voraus auf den Ersten eines Monats zu leisten ist, handelt es sich um eine Verfalltagsabrede (Urteil des Bundesgerichts vom 30. Juni 2006 5C.97/2006 E. 2.3.1).

8.2 Vorliegend vereinbarten die Parteien vertraglich, dass die Mietzinszahlung jeweils am Ersten des Monats zu erfolgen habe. Da die Klägerin die Mietzinse für die Monate Dezember 2024 bis Januar 2026 nicht bezahlte, trat jeweils am Ersten eines jeden dieser Monate, mit Ausnahme des Dezembers, dessen Mietzins erst am 16. Dezember 2024 fällig wurde, der Verzug für den betreffenden Mietzins ein, und zwar ohne vorgängige Mahnung. Daraus resultiert, dass die Klägerin der Beklagten einen Verzugszins von 5% ab dem jeweiligen Verfalltag auf den geschuldeten Mietzinsen schuldet. Sind mehrere Abrechnungsperioden betroffen, wird der Verzugszins praxisgemäss ab dem mittleren Verfall erhoben. Als mittlerer Verfalltag ergibt sich vorliegend der 26. Juni 2025. Damit ist der von der Beklagten geforderte Zins ab dem 10. Juli 2025 zuzusprechen.

8.3 Nach dem Gesagten steht fest, dass die widerklageweise geltend gemachte Forderung der Beklagten besteht und die Widerklage gutzuheissen ist.

V. Prozesskosten

1.1 Die Höhe der Gerichtsgebühr hängt vom Streitwert ab (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Stehen sich Klage und Widerklage gegenüber, so werden die Streitwerte zur Bestimmung der Prozesskosten zusammengerechnet, sofern sich Klage und Widerklage nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 94 Abs. 2 ZPO).

1.2 Vorliegend schliessen sich Haupt- und Widerklage gegenseitig aus, weshalb der höhere der beiden Streitwerte massgebend ist. Der Streitwert der Widerklage beträgt Fr. 56'914.65. Der Streitwert der Hauptklage ist wie schon erwähnt mit Fr. 177'067.80 zu beziffern und ist damit der höhere. Gestützt auf § 4 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr damit auf Fr. 11'830.– festzusetzen. Der ordentliche Ansatz für eine Parteientschädigung beträgt in Anwendung von § 4 Abs. 1 Anw-GebV Fr. 15'100.–. Die Beklagte verlangte keinen Mehrwertsteuerzuschlag auf die

Parteientschädigung. Es ist ihr deshalb auch kein Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen.

2. Gemäss Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Vorliegend unterliegt die Klägerin vollumfänglich, weshalb ihr sämtliche Gerichtskosten aufzuerlegen sind. Sie ist ausserdem zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe des ordentlichen Ansatzes zu bezahlen.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident