

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en procédure d'appel qu'aux conditions suivantes : (a) ils sont invoqués ou produits sans retard ; (b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, une des parties avait allégué pour la première fois en deuxième instance qu'un des contrats litigieux contenait une clause fixant une durée minimale pour ledit contrat. Le tribunal de deuxième instance n'avait pas à prendre en compte ce fait, la condition de l'art. 317 al. 1 let. b CPC n'étant pas remplie (consid. 3.4).

#### Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterin Niquille,  
Bundesrichter Rüedi,  
Gerichtsschreiber Luczak.

#### Verfahrensbeteiligte

1. A.,  
2. B. GmbH,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Peter Nideröst,  
Beschwerdeführerinnen,

gegen

C. GmbH,  
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler, Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Mietvertrag; Kündigungsschutz,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 11. Juni 2020 (NG200004-O/U).

Sachverhalt:

A.

**A. (Mieterin; Klägerin 1; Beschwerdeführerin 1) und die C. GmbH (Vermieterin; Beklagte; Beschwerdegegnerin) schlossen am 30. August 2010 per 1. September 2010 einen Untermietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 8'500.--. Das Mietverhältnis wurde bis zum 31. August 2015 befristet, unter Vorbehalt einer stillschweigenden Fortsetzung. Im August 2018 gründete die Mieterin die B. GmbH (Klägerin 2; Beschwerdeführerin 2) mit Sitz in den gemieteten Geschäftsräumlichkeiten. In der Folge redigierten die Mieterin, die B. GmbH und die Vermieterin verschiedene neue Verträge oder erörterten zumindest deren Ausgestaltung. Umstritten ist, welcher Vertrag gilt und zwischen wem dieser Vertrag zustande kam.**

**Am 9. Februar 2018 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular auf den 30. September 2018. Sie tat dies sowohl gegenüber der Mieterin als auch gegenüber der B. GmbH und**

stützte sich auf mehrere mögliche Vertragsgrundlagen. Insgesamt sprach sie mindestens sechs Kündigungen aus.

B.

**Nach erfolglosem Schlichtungsversuch reichten die Mieterin und die B. GmbH am 16. August 2018 beim Mietgericht des Bezirks Zürich je eine Klage ein. Sie beantragten, fünf der sechs Kündigungen vom 9. Februar 2018 für unwirksam zu erklären.** Die Kündigung an die Klägerin 1 "sofern der Untermietvertrag vom 30.08.2012 noch Gültigkeit hat" blieb unangefochten mit der Begründung, es gebe keinen Untermietvertrag vom 30. August 2012. Eventualiter trugen die Klägerinnen auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre an. Am 11. Februar 2019 wurden die beiden Verfahren vereinigt.

**B.a. Mit Urteil vom 24. Oktober 2019 erklärte das Mietgericht die Kündigung gegenüber der Klägerin 1 unter Bezugnahme auf ein "faktisches/mietvertragsähnliches etc. Vertragsverhältnis" für gültig (Dispositiv-Ziffer 1).** Es stellte fest, die Kündigungen gegenüber den Klägerinnen unter Bezugnahme auf den Lizenzvertrag vom 23. Dezember 2015 seien nichtig (Dispositiv-Ziffer 2) ebenso wie die beiden Kündigungen gegenüber der Klägerin 2 unter Bezugnahme auf den Untermietvertrag vom 30. August 2012 sowie auf ein "faktisches mietvertragsähnliches etc. Vertragsverhältnis" (Dispositiv-Ziffer 3). Schliesslich wies das Mietgericht die Eventualbegehren der Klägerinnen auf Erstreckung des Mietverhältnisses ab (Dispositiv-Ziffer 4).

**B.b. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerinnen wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 11. Juni 2020 ab.**

C.

**Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Klägerinnen, das obergerichtliche Urteil sei aufzuheben (Rechtsbegehren Ziffer 1).** Die Kündigung gegenüber der Klägerin 1 unter Bezugnahme auf ein "faktisches/mietvertragsähnliches etc. Vertragsverhältnis" sei für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam sei (Rechtsbegehren Ziffer 2). Die Kündigungen gegenüber den Klägerinnen unter Bezugnahme auf den Lizenzvertrag vom 23. Dezember 2015 seien für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam seien (Rechtsbegehren Ziffer 3). Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen (Rechtsbegehren Ziffer 4).

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b und Art. 45 Abs. 1 BGG).

1.2. Die Vorinstanz wies die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil ab. Darin hatte die Erstinstanz entschieden, die Kündigungen gegenüber den Beschwerdeführerinnen unter Bezugnahme auf den Lizenzvertrag seien nichtig. Gleichwohl beantragen die Beschwerdeführerinnen, die Kündigungen unter Bezugnahme auf den Lizenzvertrag seien für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam seien (Rechtsbegehren Ziffer 3). Zur Beschwerde in Zivilsachen ist berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Es ist offensichtlich, dass die Beschwerdeführerinnen mit Blick

auf ihr Rechtsbegehren Ziffer 3 nicht beschwert sind, weshalb auf ihre Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist dabei, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.3. Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die in E. 2.2 hiervor genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

3.

**Es ist strittig, ob das Mietverhältnis gültig gekündigt wurde und auf welcher vertraglichen Grundlage es beruht. Zur Diskussion stehen ein Untermietvertrag vom 30. August 2010, ein Lizenzvertrag vom 23. Dezember 2015 sowie ein Untermietvertrag vom 1. Juli 2017.**

3.1. Die Erstinstanz war zum Schluss gekommen, dass im Zeitpunkt der Kündigungen vom 9. Februar 2018 nur ein stillschweigend abgeschlossenes Untermietverhältnis bestand, und zwar zwischen der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdegegnerin. Der ursprüngliche Untermietvertrag vom 30. August 2010 sei zunächst während einigen Monaten stillschweigend fortgeführt, dann aber im September 2016 durch einen neuen konkludenten Untermietvertrag abgelöst worden. Nach Auffassung der Erstinstanz wurde die Beschwerdeführerin 2 nie Vertragspartei.

Zu den Kündigungen hatte die Erstinstanz zusammenfassend erwogen, der stillschweigend geschlossene Untermietvertrag zwischen der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdegegnerin sei gültig per 30. September 2018 gekündigt worden. Selbst wenn man annehmen würde, der Untermietvertrag vom 30. August 2010 hätte weitergegolten, wäre die entsprechende Kündigung von der Beschwerdeführerin 1 nicht angefochten und dieses Vertragsverhältnis ebenfalls gültig per 30.

September 2018 gekündigt worden. Die fehlerhafte Datierung des zu kündigenden Vertrages (30.08.2012) erachtete die Erstinstanz für unschädlich. Nach Treu und Glauben sei die Kündigung dem Untermietvertrag vom 30. August 2010 zuzuordnen. Die übrigen Kündigungen, welche die Beschwerdegegnerin am 9. Februar 2018 an die Beschwerdeführerin 2 gerichtet habe, seien nichtig. Gleiches gelte für die Kündigungen, welche den Lizenzvertrag beträfen. Schliesslich hatte die Erstinstanz erwogen, die Beschwerdegegnerin hätte auch gegenüber der Beschwerdeführerin 2 gültig gekündigt, wenn diese als Vertragspartei angesehen werden müsste.

3.2. Die Beschwerdeführerinnen behaupteten in ihrer Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil, die Parteien hätten in Ziffer 11 des Lizenzvertrags vom 23. Dezember 2015 eine Mindestvertragsdauer von 10 Jahren vereinbart, an welcher die Kündigungen vom 9. Februar 2018 scheiterten.

Die Vorinstanz wies die Berufung der Beschwerdeführerinnen mit folgender Begründung ab:

Die Erstinstanz sei zum Schluss gekommen, der Lizenzvertrag sei wegen seines Scheincharakters nichtig. Mit dem Lizenzvertrag sollte der wahre Untermietzins vor der Hauptvermietetenschaft verschleiert werden. Gehe es nach den Beschwerdeführerinnen, sei jedoch nur der lizenzrechtliche Teil des Vertrags simuliert, während der nicht simulierte mietrechtliche Teil des Vertrags gültig sei.

Die Vorinstanz erwog, es liege eine unzulässige neue Behauptung vor, wenn die Beschwerdeführerinnen geltend machten, der mietrechtliche Teil des Vertrags sei nicht simuliert. Im erstinstanzlichen Verfahren hätten sich die Beschwerdeführerinnen noch auf den Standpunkt gestellt, der Lizenzvertrag sei gänzlich nichtig.

**3.3. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a); und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b).**

3.4. Das vorinstanzliche Urteil ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerinnen hätten im Berufungsverfahren eine unzulässige neue Behauptung aufgestellt.

**Vor Erstinstanz hatten die Beschwerdeführerinnen in ihrer Replik erklärt, die beiden Kündigungen des Lizenzvertrags seien irrelevant, " da der Lizenzvertrag betreffend die mietvertraglichen Regelungen so wie des Koppelungsgeschäftes nichtig ist".**

**In ihrer Berufungsschrift trugen die Beschwerdeführerinnen vor, sie hätten vor Erstinstanz behauptet, " der Vertrag vom 23. Dezember 2015 sei in Bezug auf den lizenzrechtlichen Teil simuliert ". Folgerichtig hätten sie dessen Teilnichtigkeit geltend gemacht.** Nichtig sei nur der als Koppelungsgeschäft und als simuliert zu qualifizierende lizenzrechtliche Teil des Vertrags.

In der Tat trugen die Beschwerdeführerinnen in ihrer erstinstanzlichen Replik vor, es "existiert nun aber kein Grund, auch die Aufhebung des Untermietvertrag[s] vom 30. August 2010 als nichtig zu betrachten, denn diese Aufhebung ist weder Bestandteil des verpönten Koppelungsgeschäftes noch des Simulationsgeschäftes".

**Nach dem Gesagten plädierten die Beschwerdeführerinnen im erstinstanzlichen Verfahren widersprüchlich.** Einerseits behaupteten sie, der Lizenzvertrag sei " betreffend die mietvertraglichen Regelungen sowie des Koppelungsgeschäftes nichtig ". Andererseits stellten sie die Behauptung auf, der Lizenzvertrag sei insofern gültig, als er die Aufhebung des Untermietvertrags vom 30. August 2010 vorsehe.

Vor Bundesgericht rügen die Beschwerdeführerinnen, sie hätten im erstinstanzlichen Verfahren die Teilnichtigkeit des Lizenzvertrags geltend gemacht. Dies mag zutreffen. Allerdings hatten die Beschwerdeführerinnen im erstinstanzlichen Verfahren nur behauptet, die Parteien hätten den Untermietvertrag vom 30. August 2010 gültig aufgehoben. **Hingegen hatten sie nicht geltend gemacht, dass die Parteien in Ziffer 11 des Lizenzvertrags eine - dissimulierte - Mindestvertragsdauer von 10 Jahren vereinbart hätten, weshalb die Kündigungen vom 9. Februar 2018 an dieser fixen Vertragsdauer scheiterten.**

**Die Vorinstanz durfte zu Recht annehmen, dass die Beschwerdeführerinnen erst im Berufungsverfahren behaupteten, die Parteien hätten in Ziffer 11 des Lizenzvertrags eine Mindestvertragsdauer vereinbart. Dass die Beschwerdeführerinnen die fragliche Behauptung trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorbringen konnten, machen sie nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich.**

Daran ändert entgegen der Annahme der Beschwerdeführerinnen nichts, dass der mietrechtliche Kündigungsschutz im vereinfachten Verfahren behandelt wird (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) und dass die beschränkte Untersuchungsmaxime gilt (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Denn diese Spielart der Untersuchungsmaxime verpflichtet nicht zur eigentlichen Erforschung des Sachverhaltes, sondern dient in erster Linie dazu, eine unbeholfene oder die schwächere Partei zu unterstützen (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 S. 575). Zudem kann und muss sich das Gericht bei anwaltlicher Vertretung Zurückhaltung auferlegen, zumal die Parteien nicht von ihrer Behauptungs- und Beweislast befreit sind (BGE 141 III 569 E. 2.3 mit zahlreichen Hinweisen).

Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerinnen ist unbegründet.

3.5. Die Vorinstanz stützte ihr Urteil mit einer Reihe von Eventualbegründungen. Nachdem die Hauptbegründung der Überprüfung standhält, ist darauf nicht näher einzugehen.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist keine Entschädigung auszurichten, da sie im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zur Vernehmlassung eingeladen wurde.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Oktober 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak