

Existence d'un rapport
contractuel unique
composé du bail à ferme
d'un restaurant et du bail à
loyer d'un bureau ; validité
de la résiliation d'un des
deux baux

**Art. 253a al. 1, 271 al. 1,
272 al. 1 CO**

La lettre de l'art. 253a al. 1 CO suppose que la chose secondaire louée soit cédée par le bailleur au même locataire (identité des parties) et que l'usage de la chose secondaire soit lié à l'objet principal. La **question de l'applicabilité de l'art. 253a al. 1 CO lorsque les parties ne sont pas exactement identiques** mais que le locataire unique de la chose principale est locataire de la chose secondaire en compagnie d'un tiers, **peut rester ouverte** (c. 4.3 et 4.4).

Même lorsque le locataire d'une chose dont l'usage est cédé avec une habitation ou des locaux commerciaux et que, par conséquent, l'art. 253a al. 1 CO s'applique, **cela ne signifie pas obligatoirement qu'il y ait un rapport contractuel unique impliquant que la résiliation séparée du contrat portant sur la chose secondaire soit illicite**. Il faut se fonder sur les intérêts des parties en cause et sur les conventions qu'elles ont conclues. La volonté des parties déterminée sur la base des circonstances concrètes est déterminante, l'art. 253a al. 1 CO sert tout au plus de moyen d'interprétation (c. 4.4.1).

Indépendamment de l'identité des parties, **la nullité d'une résiliation partielle ne peut être envisagée que si, selon la volonté et les intérêts des parties, le contrat de bail à loyer et le contrat de bail à ferme forment un tout indivisible**. En l'espèce, l'instance précédente a constaté que le bail à loyer ne constituait pas une condition *sine qua non* du bail à ferme (c. 4.5).

Un congé est notamment **contraire à la bonne foi** si le motif invoqué (en l'espèce le besoin propre) est manifestement un prétexte. Il s'agit d'une question de fait à laquelle l'instance précédente a répondu par la négative (c. 5.1 et 5.2).

Il n'y a **pas de congé contraire à la bonne foi** en raison d'un prétendu rapport très étroit entre un contrat de bail à ferme et un contrat de bail à loyer, dès lors que, d'une part, l'existence d'un rapport contractuel unique a été niée sur la base de la volonté des parties et, d'autre part, que le besoin propre n'est pas un prétexte (c. 5.3).

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
1. X. GmbH,
2. Y. GmbH,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Felix Hollinger,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

Z. AG,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Miete und Pacht,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 17. April 2013.

Sachverhalt :

A.

A.a. Die Y. GmbH (Klägerin 2, Beschwerdeführerin 2) pachtete mit Unterpachtvertrag vom 29. April 2006, der bis zum 30. September 2013 fest und unkündbar abgeschlossen wurde, von der Q. AG die damaligen Räumlichkeiten der Bar R. im UG, EG und 1. OG an der S. strasse in T.. Mit Vereinbarung vom 3./5. Oktober 2006 wurde der Unterpachtvertrag von der Unterverpächterin Q. AG auf die Z. AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) übertragen. Die Klägerin 2 betreibt in den Pachträumlichkeiten die Bar U.

Mit mündlichem Untermietvertrag mieteten die Klägerin 2 und die X. GmbH (Klägerin 1, Beschwerdeführerin 1) gemeinsam von der damaligen Untervermieterin, der Q. AG, circa die Hälfte eines (Büro-) Raumes im 3. OG der Liegenschaft S. strasse in T.. In der Folge trat die Beklagte anstelle der Q. AG in den Mietvertrag ein.

A.b. Mit den Klägerinnen je separat zugestellten Schreiben vom 29. August 2011 kündigte die Beklagte auf amtlich bewilligten Formularen das Untermietverhältnis betreffend den Anteil am Büroraum im 3. OG per 31. März 2012 mit der Begründung "Eigenbedarf".

B.

B.a. Die Klägerinnen forchten die Kündigungen an. Nachdem an der Schlichtungsverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte, klagten sie am 2. Dezember 2011 beim Mietgericht Zürich.

Sie machten insbesondere geltend, beim Unterpachtvertrag vom 29. April 2006 betreffend die Bar U. sowie beim mündlichen Nachtrag über das Büro handle es sich um ein einheitliches Mietverhältnis, weshalb das Büro nicht separat gekündigt werden könne. Der Nachtrag sei zwischen den gleichen Parteien geschlossen worden. Das Hinzutreten der Klägerin 1 sei ein blosses buchhalterisches Konstrukt gewesen.

Diese Auffassung verwarf das Mietgericht, da die Klägerin 1 sich in einem früheren Verfahren (MB090008) gegen eine von der Beklagten ausgesprochene Kündigung mit der Begründung gewehrt hatte, nicht nur sie, sondern auch die Klägerin 2 sei Mieterin des Büroraums, weshalb die nur an sie gerichtete Kündigung formnichtig sei. Mit Blick auf diese widersprüchlichen Vorbringen wies das Mietgericht die Klage ab und erklärte die Kündigungen vom 29. August 2011 per 31. März 2012 für gültig. Es nahm sodann von der Anerkennung der Beklagten, das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2012 zu erstrecken, Vormerk und wies das Subeventualbegehren (Erstreckung um sechs Jahre) im Übrigen ab. Es auferlegte die Gerichtskosten den Klägerinnen und sprach der Beklagten eine Umtriebsentschädigung von Fr. 2'000.-- zu.

B.b. Die Klägerinnen forchten das Urteil des Mietgerichts vom 7. Dezember 2012 mit Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich an. Sie beantragten, das Urteil des Mietgerichts sei aufzuheben, die Kündigungen vom 29. August seien für nichtig und eventualiter für ungültig zu erklären; subeventualiter sei das Mietverhältnis um sechs Jahre zu erstrecken.

Das Obergericht reduzierte mit Urteil vom 17. April 2013 die vom Mietgericht der Beklagten zugesprochene Umtriebsentschädigung auf Fr. 1'000.--. Im Übrigen wies es die Berufung ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Klägerinnen dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts aufzuheben, und sie halten an den vor Obergericht gestellten Anträgen fest. Subsubeventualiter verlangen sie die Rückweisung der Angelegenheit zur Neuurteilung an das Obergericht. Die Beklagte schliesst auf Abweisung der Beschwerde, während das Obergericht auf eine Stellungnahme verzichtet.

Erwägungen :

1.

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG). Die vor Bundesgericht gestellten Rechtsbegehren der Beschwerdeführerinnen sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; **BGE 136 I 65** E. 1.3.1 S. 68 mit Hinweis).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. **BGE 134 II 244** E. 2.1 S. 245 f.).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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 133 II 249** E. 1.2.2 S. 252). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Wer die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. **BGE 133 II 249** E. 1.4.3 ; S. 254 f. ; **133 III 462** E. 2.4 S. 466 f.). Soweit die beschwerdeführende Partei den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile des Bundesgerichts 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in : **BGE 137 III 539** ; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in : **BGE 134 III 570**).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann

vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür nur auf, wenn er im Ergebnis unhaltbar ist (136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f. ; **129 I 8** E. 2.1 S. 9). Zudem steht dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Beweiswürdigung ist daher nur willkürlich, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, indem es zum Beispiel offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht oder erhebliche Beweise übersieht (**BGE 137 III 226** E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen.

3.

3.1. Die Beschwerdeführerinnen hatten bereits vor Vorinstanz eine **Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Mietgericht** gerügt. Dieses habe sich massgeblich auf die Klageantwort der Beschwerdeführerin 1 im früheren mietrechtlichen Prozess (MB090008) gestützt. Das Mietgericht habe die Beschwerdeführerin 1 auf jenen Ausführungen behaftet und festgestellt, diese stünden im Widerspruch zu den nun gemachten Behauptungen. Die Beschwerdeführerinnen rügen, ihnen sei keine Gelegenheit eingeräumt worden, zu diesen angeblichen Widersprüchen Stellung zu nehmen.

Die **Vorinstanz** verneinte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Bereits im Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 8. Dezember 2011 - und damit ganz am Anfang des erstinstanzlichen Verfahrens - sei festgehalten worden, dass die Akten aus der früheren Mietstreitigkeit beigezogen würden. Dies sei den Parteien mitgeteilt worden, und sie hätten somit jederzeit die Möglichkeit gehabt, um Einsicht in die Akten zu ersuchen. Sie hätten sodann damit rechnen müssen, dass das Mietgericht die beigezogenen Akten bei der Entscheidungsfindung berücksichtigen würde, denn dies sei der Sinn des Aktenbeizugs. Ausserdem habe der Rechtsvertreter der Klägerinnen bereits die Klägerin 1 im früheren Verfahren vertreten und seien ihm daher die dortigen Prozessakten bestens bekannt gewesen. Dieses Wissen müsse sich die Klägerin 2 anrechnen lassen.

3.2. Die Beschwerdeführerinnen rügen auch im bundesgerichtlichen Verfahren eine **Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Mietgericht Zürich**. Die Auffassung der Vorinstanz, die Mitteilung des Aktenbeizugs genüge, sei abzulehnen. Vielmehr hätte ihnen das Gericht im Rahmen von Parteiaussagen Gelegenheit geben müssen, zu den vermeintlichen Widersprüchen Stellung zu nehmen. Dieser Mangel könne auch nicht im späteren Verfahren "durch blosser Parteibehauptungen des Rechtsvertreters" geheilt werden.

3.3. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV steht den Parteien das rechtliche Gehör zu. Es dient einerseits der Klärung des Sachverhaltes, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines sie belastenden Entscheids zur Sache, jedenfalls zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können, wenn dieses geeignet ist, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen. Dieser Anspruch ist formeller Natur, womit seine Verletzung grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (**BGE 135 I 187** E. 2.2 E. S. 190 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung ist jedoch selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung dann abzusehen, wenn und soweit diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (**BGE 132 V 387** E. 5.1 S. 390 mit Hinweis).

Die Beschwerdeführer legen auch nicht ansatzweise dar - weder im vorinstanzlichen Verfahren noch vor Bundesgericht - was sie zur Auflösung der von den beiden kantonalen Instanzen festgestellten

Widersprüche hätten einwenden wollen. Hinzu kommt folgendes : Die Vorinstanz hat dargelegt, dass das Mietgericht vor allem auf Äusserungen der Klägerin 1 im früheren Verfahren abstellte, wo diese ausführte, dass der Mietvertrag nicht nur mit ihr allein, sondern ebenso mit der Klägerin 2 abgeschlossen worden sei. Vor Bundesgericht bestreiten die Beschwerdeführerinnen indessen nicht mehr, dass sie beide Mieterinnen des Büroraums waren (vgl. E. 4.2 hiernach). Vor diesem Hintergrund darf mit Fug angenommen werden, eine Rückweisung würde einen Leerlauf bedeuten, weshalb davon abzusehen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_67/2011 vom 7. Juni 2011 E. 2.1.2). **Ob überhaupt eine Gehörsverletzung vorliegt, muss daher nicht geprüft werden.**

4.

Umstritten ist namentlich, ob die Pacht des Restaurants (Hauptsache) und die Miete des Büroraums (Nebensache) ein einheitliches Vertragsverhältnis bilden. Beim einheitlichen Mietverhältnis teilen die Haupt- und die Nebensache das gleiche rechtliche Schicksal; eine Kündigung der Nebensache allein ist nicht zulässig, da es sich um eine nichtige Teilkündigung handeln würde (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1995, N. 96 ff. Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR). Die **Beschwerdeführerinnen** machen geltend, die Kündigung des Büroraums sei eine nichtige Teilkündigung.

4.1. Die Vorinstanz prüfte, ob ein Zusammenhang der Nebensache mit der Hauptsache im Sinn von Art. 253a Abs. 1 OR vorliege. Dies sei nach persönlichen, sachlichen und zeitlichen Aspekten zu beurteilen. Ein einheitliches Ganzes könne jedenfalls dann nicht vorliegen, wenn die Parteien mehrerer Verträge nicht identisch seien. Nur wenn in persönlicher Hinsicht Identität bestehe, sei der sachliche Zusammenhang zu prüfen. Vorliegend habe bereits in persönlicher Hinsicht kein einheitliches Mietverhältnis vorgelegen. Der Mietvertrag betreffend das Büro im 3. OG sei zwischen der Beklagten und beiden Klägerinnen abgeschlossen worden. Dies im Gegensatz zum Bar-Pachtvertrag bezüglich der Räumlichkeiten im UG, EG und 1.OG, welcher nur die Beklagte und die Klägerin 2 als Vertragspartnerinnen aufweise. Überdies sei aber auch der sachliche Zusammenhang nicht so eng gewesen, wie von den Klägerinnen geltend gemacht. Zwar sei davon auszugehen, dass die Klägerin 2 ein starkes Interesse am Mietvertrag gehabt habe. Das Büro sei aber nicht *conditio sine qua non* für den Abschluss des Pachtvertrages gewesen, hätte die Klägerin 2 doch sonst darauf bestanden, dieses bereits in den Pachtvertrag aufzunehmen. Es bestünden somit zwei separate Verträge und die Kündigung allein des Mietvertrages sei zulässig gewesen.

4.2. Die Beschwerdeführerinnen bestreiten nicht mehr, dass sie beide Mieterinnen des Büroraumes waren, somit die Parteien des Miet- bzw. des Pachtvertrages nicht identisch sind. Sie machen aber geltend, auch die Vorinstanz habe festgestellt, die Beschwerdeführerin 1 sei nur eine untergeordnete Mitnutzerin gewesen und die Beschwerdeführerin 2 sei als Mieterin und Betreiberin des Gastrobetriebes in den darunter liegenden Pachträumlichkeiten klar im Vordergrund gestanden. Es sei zwar unbestritten, dass die bisherige Praxis zu Art. 253a Abs. 1 OR die Identität der Vertragsparteien als Voraussetzung eines einheitlichen Mietverhältnisses benannt habe. Es würde aber dem Grundgedanken dieser Rechtsprechung zuwiderlaufen, wenn man dies im zu beurteilenden Fall, wo die Beschwerdeführerin 1 als absolut untergeordnete Mitnutzerin hinzugekommen sei, ebenso voraussetzen würde.

4.3. Art. 253a Abs. 1 OR setzt nach dem Wortlaut voraus, dass die Sachen vom Vermieter demselben Mieter überlassen werden und dass ihr Gebrauch mit dem des Hauptmietobjektes zusammenhängt (BGE 137 III 123 E. 2.2 S. 126 mit Hinweis auf die Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1989). **Lehre und Rechtsprechung ziehen daraus den Schluss, es sei Parteiidentität erforderlich, das heisst, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind** (BGE 125 III 231 E. 2a S. 233 ; HIGI, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N. 53 zu Art. 253a-253b OR ; ROGER WEBER, in : Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 15 zu Art. 253a/253b OR.

Kritisch : LACHAT/PÜNTENER, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 65 f. Ziff. 4./4.4.1 und Fn. 125, die es mit Hinweis auf einen kantonalen Entscheid genügen lassen wollen, dass zwei Vermieterinnen wirtschaftlich eine Einheit bilden). **Im zu beurteilenden Fall** ist die Parteiidentität nur auf der Vermieterseite gegeben. Allerdings ist die Beschwerdeführerin 2 als alleinige Mieterin der Hauptsache zusammen mit der Beschwerdeführerin 1 auch Mieterin der Nebensache.

4.4. Die Frage, ob in einer derartigen Situation Art. 253a Abs. 1 OR mangels Parteiidentität nicht zur Anwendung gelangt oder ob es genügt, dass der Mieter der Hauptsache auch am Mietvertrag über die Nebensache beteiligt ist, braucht indessen nicht vertieft behandelt zu werden.

4.4.1. Selbst wenn dem Mieter eine Sache zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen wird und Art. 253a Abs. 1 OR zur Anwendung kommt, bedeutet dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht zwingend, dass ein einheitliches, gesamthafes Vertragsverhältnis vorliegt, in dem die Kündigung der separat vermieteten Nebensache unzulässig wäre. So erachtete das Bundesgericht mit Blick auf die konkreten Interessen der beteiligten Parteien die Kündigung von in separaten Verträgen vermieteten Autoabstellplätzen, die dem Mieter im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR mitvermietet waren, für statthaft (BGE 137 III 123 E. 2.1 S. 125 ; 125 III 231 E. 3d S. 237). Die an dieser Rechtsprechung geübte **Kritik** (ROGER WEBER, a.a.O., N. 15 zu Art. 253a/253b OR ; vgl. auch DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, S. 642 Kap. 25 Rz. 9.2 Fn. 100 ; HIGI, a.a.O., N. 57 zu Art. 253a-253b OR) berücksichtigt nicht hinreichend, dass der Mieter, gerade wenn separate Verträge geschlossen wurden, oft an der Benutzung der Hauptsache auch ohne Überlassung der Nebensache ein Interesse hat. Diesem dient es, wenn der Vermieter, der dem Mieter die Nebensache nicht mehr zum Gebrauch überlassen will, deswegen nicht das über die Hauptsache bestehende Mietverhältnis kündigen und den diesbezüglichen Vertrag mit einer anderen Mietpartei abschliessen muss. Die Frage, ob eine die diversen Mietobjekte zusammenfassende rechtliche Beurteilung angezeigt ist, kann nicht ohne Rücksicht auf die Interessen der beteiligten Parteien und die von ihnen getroffenen Vereinbarungen entschieden werden (BGE 137 III 127 E. 2.2 S. 126). Art. 253a Abs. 1 OR kann insoweit höchstens als Auslegungshilfe dienen. Massgebend ist aber auch im Anwendungsbereich von Art. 253a Abs. 1 OR der anhand der konkreten Umstände zu ermittelnde Parteiwille (vgl. HIGI, a.a.O., N. 106 Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR ; RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 14 zu Art. 253a OR).

4.4.2. Auch ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 253a Abs. 1 OR kann sich die Frage stellen, was zu geschehen hat, wenn dem Mieter eine Haupt und eine Nebensache in separaten Verträgen vom selben Vermieter zur (teilweise nicht ausschliesslichen) Nutzung überlassen wurden, und der Vermieter einen der Verträge kündigt, obwohl der Mieter beide Objekte nur zusammen sinnvoll nutzen kann. Voraussetzung ist allerdings, dass dies die Gegenpartei bei Abschluss der separaten Verträge erkennen musste. Auch insoweit kommt der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung Bedeutung zu.

4.5. Unbesehen der Frage der Parteiidentität kann damit jedenfalls eine (nichtige) Teilkündigung (vgl. HIGI, a.a.O., N. 96 ff. Vorbemerkungen zu Art. 266-266o) **nur in Betracht gezogen werden, wenn nach dem Willen beziehungsweise den Interessen der Parteien Miet- und Pachtvertrag ein untrennbares Ganzes hätten bilden sollen.** Die **Vorinstanz** hat wie erwähnt einen engen sachlichen Zusammenhang zwischen beiden Verträgen bejaht und namentlich auch das Interesse der Klägerinnen an einem solchen Zusammenhang betont. Sie hat aber verneint, dass das Büro conditio sine qua non für den Abschluss des Pachtvertrages gebildet habe. Diese Ausführungen betreffen den tatsächlichen Vertragswillen der Parteien und sind daher für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (vgl. E. 2.2 hiervor). Die **Beschwerdeführerinnen** legen nicht dar, inwiefern diese Ausführungen der Vorinstanz willkürlich sein sollten. Sie machen einzig geltend, die Auffassung der Vorinstanz, das Büro sei nicht "conditio sine qua non" gewesen, verkenne, dass beim Abschluss des Pachtvertrages bloss noch nicht festgestanden habe, welcher Raum als Büro dienen solle. Es sei aber

zu keinem Zeitpunkt fraglich gewesen, ob einer der beiden Räume als Büro mitvermietet werde. Damit genügen sie den Rügeerfordernissen nicht ; sie erweitern den Sachverhalt, ohne dass sie darlegen, inwiefern die entsprechenden Voraussetzungen dazu vorliegen würden (vgl. E. 2.2 hiervor) und setzen sich mit der Begründung der Vorinstanz nicht im Einzelnen auseinander (vgl. E. 2.1 hiervor).

5.

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Eine Kündigung verstösst namentlich gegen Treu und Glauben, wenn der Grund für die angefochtene Kündigung offensichtlich bloss vorgeschoben ist (BGE 135 III 112 E. 4.1 S. 119 mit Hinweisen).

5.1. Die **Vorinstanz** verneinte, dass der geltend gemachte Eigenbedarf vorgeschoben sei. Zwar werfe dessen Begründung mit der notwendigen Schaffung eines dritten Arbeitsplatzes für sich allein betrachtet Fragen auf, da das Mietgericht bei seinem Augenschein bereits drei vorhandene Arbeitsplätze im Büro der Beklagten festgestellt habe. Es seien aber die weiteren von dieser vorgebrachten Gründe mit einzubeziehen, nämlich es mangle insgesamt an Platz ; sie benötige auch mehr Stauraum und Platz für die Lagerung diverser Gegenstände. Dies sei nachvollziehbar, habe doch der Augenschein des Mietgerichts ergeben, dass das von der Beklagten allein benützte Büro voll belegt und das Gestell mit Ordnern prall gefüllt sei. Es sei daher glaubhaft, dass sie insgesamt mehr Büroraum brauche ; ob es beim zusätzlichen Arbeitsplatz um den dritten oder vierten gehe, sei daher nicht entscheidend. Gemäss Vorinstanz steht sodann nicht fest, dass die Spannungen im Jahr 2007 das Verhältnis zwischen den Parteien nachhaltig zerrüttet hätten und die Kündigung deshalb erfolgt sei.

5.2. Die **Beschwerdeführerinnen** erachten die Eigenbedarfs-Begründung nach wie vor als vorgeschoben. Die Vorinstanz übergehe, dass die Beschwerdegegnerin selbst den dritten Arbeitsplatz als primäre Begründung genannt habe. Sie habe nicht von einem vierten Arbeitsplatz gesprochen. Wenn die Zahl der Arbeitsplätze wirklich ein Thema gewesen wäre, wäre sich die Beschwerdegegnerin aber sehr genau bewusst gewesen, wie viele Plätze zu Verfügung stehen und wie viele weitere man benötige.

Ob die Beschwerdegegnerin den behaupteten Eigenbedarf nur vorgeschoben hat, ist eine Tatfrage, über die das kantonale Gericht unter Vorbehalt von Art. 105 Abs. 2 BGG für das Bundesgericht verbindlich entscheidet. Die **Beschwerdeführerinnen** behaupten nicht einmal, dass die entsprechenden Feststellungen willkürlich seien. Sie gehen auch nicht darauf ein, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung des Eigenbedarfs nicht nur die Anzahl Arbeitsplätze beurteilte, sondern den Platzbedarf insgesamt und dabei insbesondere auch den Stauraum. Es mangelt daher bereits an einer genügend begründeten Rüge (vgl. E. 2.2 hiervor). Überdies kann der Vorinstanz aber auch keine willkürliche Beweiswürdigung vorgeworfen werden. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Sicht auch vertretbar wäre, sondern nur, wenn die Würdigung krass stossend ist (vgl. E. 2.2 hiervor). Davon kann nicht die Rede sein, wenn die Vorinstanz nicht nur die Arbeitsplätze, sondern den Platzbedarf insgesamt würdigte und gestützt darauf annahm, der geltend gemachte Eigenbedarf bestehe tatsächlich. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerinnen trifft es auch nicht zu, dass die Beschwerdegegnerin selbst primär mit dem dritten Arbeitsplatz argumentiert hatte. Das von ihnen angeführte Zitat aus der Klageantwort ("Vergrösserung der extrem beengten Platzverhältnisse im Büro sowie Schaffung eines 3. Arbeitsplatzes") belegt das Gegenteil. Der allgemeine Platzbedarf war damit ebenso ("sowie") ein Thema wie die Schaffung eines weiteren Arbeitsplatzes.

5.3. In einem weiteren Punkt begründen die **Beschwerdeführerinnen** die Treuwidrigkeit der

Kündigung mit dem **sehr engen sachlichen Zusammenhang zwischen Miet- und Pachtvertrag**. Es bestehe eine offensichtliche, willentliche und wissentliche Verknüpfung beider Verträge. Deren Auftrennung würde eine willkürliche Würdigung des Sachverhalts darstellen. Die Beschwerdeführerin 2 habe nie damit rechnen müssen, dass ihr der Büroraum oberhalb des eigenen Pachtbetriebs dereinst bloss deshalb gekündigt werden könnte, weil ihre Geschäftsführer in derselben Zusammensetzung auch in einer anderen GmbH sitzen.

Verneint man, dass Miet- und Pachtvertrag nach dem Willen der Parteien ein einheitliches Vertragsverhältnis bilden sollten (vgl. E. 4.5 hiervor), und erachtet man den Eigenbedarf nicht als vorgeschoben, besteht von vornherein keine Grundlage, um wegen des nicht bestrittenen engen sachlichen Zusammenhangs einen Verstoss gegen Treu und Glauben anzunehmen. Es kann unter diesen Umständen nicht gesagt werden, die Beschwerdegegnerin hätte an ihrem Vorgehen kein schützenswertes Interesse (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR).

6.

Der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen kann die **Erstreckung** eines befristeten oder unbefristeten 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 (Art. 272 Abs. 1 OR).

6.1. Die Vorinstanz lehnte das subeventualiter gestellte Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre ab. Sie verneinte mit detaillierten Ausführungen zur Art der Nutzung (Gespräche mit Mitarbeitern, Bestellungen, Tresor etc.) eine Standortgebundenheit und damit eine Härte, welche die Erstreckung rechtfertigen könnte. Darüber hinaus ging sie davon aus, es seien keine genügenden Suchbemühungen nachgewiesen, da sich diese nur auf die unmittelbar bei der Bar liegenden Gebäude gerichtet hätten. Und schliesslich müsste eine Erstreckung durch den Zeitablauf dazu führen, die Härte für den Mieter zu mildern. Vorliegend würde aber auch eine Erstreckung nicht dazu führen, dass die Klägerinnen ein Büro unmittelbar beim Barbereich finden würden. Selbst bei einer Erstreckung müssten sie früher oder später ein Büro ausserhalb des Gebäudes S.strasse suchen.

6.2. Was die Beschwerdeführerinnen dagegen vorbringen, genügt den Rügeerfordernissen erneut nicht. Zur verneinten Standortgebundenheit machen sie einzig geltend, die Ausführungen der Vorinstanz über die Entbehrlichkeit eines dem Gastrobetrieb angrenzenden Büroraums seien lebensfremd und zeugten von fehlendem Verständnis für die Bedürfnisse eines Gastronomiebetriebes. Eine Auseinandersetzung mit der Begründung der Vorinstanz im Einzelnen, wie es verlangt wäre, fehlt. Die Vorinstanz ging sodann mit ihrer Begründung sowohl hinsichtlich der Suchbemühungen wie hinsichtlich der Milderung durch Zeitablauf davon aus, der wesentliche Punkt sei, ob innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes S.strasse ein Büro zur Verfügung stehe. Wie weit entfernt das ausserhalb gelegene Büro sich befinde, erachtete die Vorinstanz offensichtlich als nicht entscheidend. Die Beschwerdeführerinnen gehen demgegenüber davon aus, dass ein Büro in der Nähe ein wesentlicher Vorteil wäre. Entsprechend legen sie dar, die auf die nähere Umgebung gerichteten Suchbemühungen seien sachgerecht gewesen und bei einer Erstreckung würden die Chancen steigen, dass sie ein Büro in der Nähe finden würden. Auch diesbezüglich fehlt es aber an einer konkreten Rüge, weshalb die gegenteilige vorinstanzliche Auffassung geradezu willkürlich wäre.

7.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführerinnen kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da sie nicht durch einen externen Anwalt vertreten war (BGE 133 III 439 E. 4 S. 446 ; Urteil des Bundesgerichts 2C_807/2008 vom 19. Juni 2009 E. 4.3 mit Hinweisen).

Demnach erkennt das Bundesgericht :

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

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

Lausanne, 20. August 2013

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin : Klett

Der Gerichtsschreiber : Luczak