



---

Kass.-Nr. AA090108/U/ys

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Andreas Donatsch, die Kassationsrichterin Sylvia Frei, die Kassationsrichter Matthias Brunner und Georg Naegeli sowie der juristische Sekretär Jürg-Christian Hürlimann

## **Zirkulationsbeschluss vom 28. Dezember 2009**

in Sachen

**T AG,**

....,

Beklagte, Appellatin und Beschwerdeführerin  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

gegen

**W AG,**

....,

Klägerin, Appellantin und Beschwerdegegnerin  
vertreten durch Rechtsanwalt ...

betreffend

## **Anfechtung der Kündigung/Mieterstreckung**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des  
Obergerichts des Kantons Zürich vom 30. Juni 2009 (NG090010/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1. Die Beklagte (Beschwerdeführerin) mietete von der Klägerin eine überdachte Fläche und Aussenabstellfläche an der O-strasse in S, um dort eine Autospenglerei und Spritzwerkstatt zu betreiben. Diesen Mietvertrag kündigte die Klägerin mit Schreiben vom 16. Dezember 2003 per 31. Dezember 2004. Die Parteien unterzeichneten am 4. Juni 2004 im Rahmen einer aussergerichtlichen Einigung einen neuen Mietvertrag (MG act. 3/9/1), welcher den bisherigen ersetzte und den 1. April 2004 als Mietbeginn festlegte.

Mit amtlichem Formular vom 19. Dezember 2007 kündigte die Klägerin das neue Mietverhältnis per 31. März 2009 (MG act. 3/9/11). Die Beklagte rief in der Folge die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks E an (MG act. 3/1). Die Schlichtungsbehörde stellte mit Beschluss vom 6. Juni 2008 fest, dass die ausgesprochene Kündigung ungültig sei und demnach das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter gelte (MG act. 2 = MG act. 3/14). Die Klägerin erhob mit Eingabe vom 4. August 2008 beim Mietgericht E Klage mit dem Begehren, es sei die streitige Kündigung als gültig zu erkennen und das (vor der Schlichtungsbehörde eventualiter erhobene) Mieterstreckungsbegehren der Beklagten abzuweisen (MG act. 1).

Mit Urteil vom 28. Oktober 2008 stellte das Mietgericht ebenfalls fest, dass die ausgesprochene Kündigung ungültig sei und demnach das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter gelte (MG act. 10 = OG act. 14). Dagegen erhob die Klägerin Berufung (OG act. 15). Das Obergericht (II. Zivilkammer) stellte mit Beschluss vom 30. Juni 2009 fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses per 31. März 2009 gültig sei und erstreckte das Mietverhältnis letztmals bis zum 30. Juni 2010 (OG act. 29 = KG act. 2).

2. Mit vorliegender Nichtigkeitsbeschwerde beantragt die Beklagte, es sei der genannte Beschluss des Obergerichts aufzuheben und es sei festzustellen, dass die

von der Klägerin ausgesprochene Kündigung per 31. März 2009 ungültig sei. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur Neuentscheidung an das Obergericht zurückzuweisen. Subeventualiter sei Dispositiv Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses (letztmalige Erstreckung bis 30. Juni 2010) aufzuheben und die Sache zum erstinstanzlichen Entscheid über die Erstreckung an das Mietgericht zurückzuweisen (KG act. 1 S. 2). Die Klägerin beantragt Abweisung der Beschwerde (KG act. 14). Das Obergericht verzichtet auf eine Vernehmlassung (KG act. 9).

Der Präsident des Kassationsgerichts verlieh der Beschwerde mit Verfügung vom 23. Juni 2009 aufschiebende Wirkung bezüglich der Kosten- und Entschädigungsregelung des angefochtenen Beschlusses und wies im darüber hinausgehenden Umfang das betreffende Gesuch ab, da das Mietverhältnis bedingt durch die vom Obergericht gewährte Erstreckung jedenfalls bis zum 30. Juni 2010 und damit voraussichtlich über den Zeitpunkt der Erledigung des Kassationsverfahrens hinaus Bestand haben wird (KG act. 5). Die Beklagte leistete die ihr mit der gleichen Präsidialverfügung auferlegte Prozesskaution rechtzeitig (KG act. 10)

## II.

1. Das Obergericht hält fest, es falle auf, dass die Beschwerdeführerin wegen der gerügten Mängel bis heute weder eine Mietzinsherabsetzung noch eine Hinterlegung des Mietzinses angestrebt habe, obwohl diese, mindestens mit Bezug auf die Beheizbarkeit des Gebäudes, unbehoben geblieben seien (KG act. 2 S. 8 oben, Erw. III/3.2). Die Beschwerdeführerin rügt diese Annahme als willkürlich und falsch. Mit Eingabe vom 14. November 2008 habe die Beschwerdeführerin den massgeblichen Mangel an der Gebäudehülle bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts geltend gemacht. Heute sei das Verfahren vor Mietgericht pendent (KG act. 1 S. 6 f. Rz 26). Hierzu reicht die Beschwerdeführerin einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes E vom 25. Februar

2009 und ein Kopie ihrer Klage an das Mietgericht E vom 3. Juli 2008 ein (KG act. 3/2 und 3/3).

Da die Kassationsinstanz nur zu prüfen hat, ob der angefochtene Entscheid nach der bei der Vorinstanz gegebenen Aktenlage an einem Nichtigkeitsgrund leidet, sind im Kassationsverfahren neue Behauptungen oder Beweismittel, welche eine Vervollständigung des vor der Vorinstanz vorzubringenden Prozessstoffs bezwecken, unzulässig (Diether von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Aufl., Zürich 1986, S. 17). Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass die im Kassationsverfahren eingereichten Urkunden bereits dem Obergericht vorgelegen hätten oder deren Inhalt, soweit er den Gegenstand der gerügten Erwägung betrifft, anderweitig im Berufungsverfahren aktenkundig gewesen sei. Damit weist sie auch nicht nach, dass die gerügte Feststellung auf Grund der vorinstanzlichen Aktenlage willkürlich sei. Es kann deshalb auch offen gelassen werden, ob sich die gerügte Feststellung überhaupt zum Nachteil der Beschwerdeführerin ausgewirkt habe.

2. Die Beschwerdeführerin führt aus, die Frage, ob ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben sei oder nicht, sei aufgrund von Indizien zu beantworten. Fehle einer Würdigung der tatsächlichen Grundlagen, ver falle das Gericht in Willkür. Nur ein gewichtiges Kündigungsmotiv genüge, um den adäquaten Kausalzusammenhang zu verneinen. Die Beschwerdeführerin begründet in der Folge, weshalb aus ihrer Sicht kein gewichtiges Interesse vorliege. Die zeitliche Abfolge erweise sich gegenüber den genannten Umständen als zufällig, weil sich der eigentliche Streit nicht um die Einhaltung vertraglicher und / oder öffentlichrechtlicher Vorschriften handle, sondern eben um die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Mängel, welche nicht erst im Herbst 2007, sondern bereits 2003 eine Kündigung ausgelöst hätten. Die vom Obergericht beantworteten Rechtsfragen nach dem adäquaten Kausalzusammenhang beruhten auf der willkürlichen, weil nicht umfassenden Würdigung der Umstände, weshalb der Beschluss in Anwendung von § 281 Ziff. 2 ZPO aufzuheben sei. Sei der Kausalzusammenhang zwischen der Mängelrügen und der Kündigung erstellt, bleibe für die weiteren Erwägungen des Obergerichts unter Erw. III/4 des angefochtenen Beschlusses (KG

act. 2 S. 8 - 16) kein Raum und die Kündigung sei in Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR ungültig (KG act. 11 S. 7 f. Rz 29 - 32).

Ob ein adäquater Kausalzusammenhang in einem konkreten Fall gegeben ist, stellt eine Rechtsfrage dar (Peter Higi, Zürcher Kommentar, Die Miete, Teilband 2Vb, 4. Aufl., Zürich 1996, N 60 zu Art. 271a OR). Somit ist ebenfalls Rechtsfrage, ob die vorliegenden tatsächlichen Umstände ein gewichtiges Interesse für eine Kündigung begründen. Anwendbar ist in diesem Rechtsstreit das Mietrecht des OR, also Bundesrecht. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den tatsächlichen Feststellungen des Obergerichts im angefochtenen Entscheid nicht auseinander und zeigt damit auch nicht auf, dass das Obergericht von willkürlichen oder aktenwidrigen Annahmen ausgeht. Ob für die Ausführungen des Obergerichts unter Erw. III/4 des angefochtenen Beschlusses kein Raum bestehe und die Kündigung in Anwendung von Art. 281a Abs. 1 lit. a OR ungültig sei, richtet sich wiederum nach Bundesrecht. Die unrichtige Anwendung von Bundesrecht kann, da der entsprechende Mindeststreitwert erreicht ist, mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Diesbezüglich ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde ausgeschlossen (§ 285 ZPO).

3. Die Beschwerdeführerin rügt, das Obergericht gehe in Erw. III/4.1.2 des angefochtenen Beschlusses davon aus, ohne nachher formell darauf abzustellen, dass die Beschwerdegegnerin ein Gesuch um Bewilligung der Einbauten habe stellen müssen, weil die Beschwerdeführerin untätig geblieben sei, Diese Darstellung sei aktenwidrig. Wie aus dem Protokoll der Schlusskontrolle des Hochbauvorstands der Gemeinde S vom 23. September 2004 hervorgehe, basiere die Baubewilligung vom 2. September 2003 auf einem Gesuch der Beschwerdegegnerin. Beim damaligen Gesuch habe die Beschwerdeführerin zwangsläufig mitwirken müssen, ansonsten die Beschwerdegegnerin keine entsprechenden Pläne hätte erstellen können. Als Gebäudeeigentümerin sei die Beklagte (gemeint die Klägerin, Beschwerdegegnerin) aber natürlich aus formalen Gründen alleinige Gesuchstellerin gewesen. Weil bereits ein Gesuch hängig gewesen sei und die Schlusskontrolle bereits vor Abschluss des Mietvertrags erfolgt sei und die Parteien auf den Entscheid des Hochbauvorstands der Gemeinde S gewartet hätten, habe die Be-

schwerdeführerin nach Abschluss des Mietvertrags einstweilen nicht tätig werden müssen (KG act. 1 S. 8 f. Rz 33f., Hinweis auf MG act. 9/4).

Das Obergericht hält in der gerügten Erwägung fest, der Darstellung der Beschwerdegegnerin zufolge habe die Beschwerdeführerin innert der vertraglich vereinbarten Frist keinerlei Anstalten getroffen, eine Bewilligung einzuholen, weshalb die Beschwerdegegnerin auf Anraten der Baubehörde um eine solche ersucht habe. Demgegenüber vertrete die Beschwerdeführerin den Standpunkt, die Parteien hätten gemeinsam eine Gesamtbewilligung eingeholt und das Resultat dieser Anstrengungen sei das Protokoll der Feuerpolizei gewesen. Während die Beschwerdeführerin für ihre Angaben keine Beweismittel bezeichnet habe, habe die Beschwerdegegnerin auf die Verfügung vom 23. September 2004 verwiesen und die Zeugeneinvernahme von Imelda Fritsch beantragt. In der fraglichen Verfügung werde allein die Beschwerdegegnerin als Gesuchstellerin aufgeführt (MG act. 9/4 S. 1). Es sei indessen nicht erforderlich, die tatsächlichen Umstände im Rahmen eines Beweisverfahrens abzuklären, da der Beschwerdeführerin - wie zu zeigen sein werde - unabhängig von diesem strittigen Sachverhalt Vertragsverletzungen vorzuwerfen seien (KG act. 2 S. 9f., Erw. III/4.1.2).

Das Obergericht trifft also keine tatsächlichen Feststellungen zu den Umständen, welche zur Verfügung des Hochbauvorstandes vom 23. September 2004 geführt hatten. Es stellt insbesondere nicht fest, dass die Beschwerdegegnerin ein Gesuch um Bewilligung der Einbauten stellen müssen, weil die Beschwerdeführerin untätig geblieben sei. Die Rüge zielt ins Leere.

4. Das Obergericht hält fest, zwischen den Parteien sei streitig, ob die Beschwerdeführerin nach der schriftlichen Aufforderung der Beschwerdegegnerin vom 15. Oktober 2004 (MG act. 9/6), den unter den Punkten 4.12 - 4.16 im Protokoll (Nr. 04-35) der Feuerpolizei (MG act. 9/5) festgehaltenen Aufforderungen innert Frist nachzukommen, Einwendungen erhoben habe. Wie es sich tatsächlich verhalten habe, spiele indessen keine Rolle. Es würde sich gegebenenfalls lediglich die Frage stellen, ob und in welchem Umfang solche berechtigt gewesen seien. Die Beschwerdeführerin selbst habe in ihrem Schreiben vom 26. September 2007 anerkannt, dass sie diverse der gemäss Protokoll erforderlichen und beizubringenden

Bewilligungen einzuholen habe. Ebenso habe sie schriftlich bestätigt, dass zumindest ein Teil der geforderten Arbeiten von ihr zu verrichten sei (MG act. 2/5). Dies treffe nicht nur zu, sondern sei auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien für die Beschwerdeführerin bereits im Oktober 2004 ersichtlich gewesen. Zumindest diesen eingestandenermassen und offenkundig von der Beschwerdeführerin zu erfüllenden Verpflichtungen wäre innert den von der Feuerpolizei S gesetzten Fristen nachgekommen gewesen (MG act. 9/5). Die Beschwerdeführerin habe im vorinstanzlichen Verfahren nie in Abrede gestellt, dass sie bis Sommer 2007 nichts unternommen habe, um zumindest diese öffentlichrechtlichen Auflagen zu erfüllen. Es sei ihr deshalb bereits aus diesem Grund eine Vertragsverletzung vorzuwerfen (KG act. 2 S. 10 f. Erw. III/4.1.3.1).

Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe in diesem Zusammenhang geltend gemacht, R.T. seitens der Beschwerdeführerin und I.G. seitens der Beschwerdegegnerin hätten über die Erfüllung der zu erledigenden Punkte gesprochen und I.G. habe jeweils geantwortet, es sei nicht eilig, weil sie selbst die von ihr zu erledigenden Punkte auch noch nicht erledigt habe (Plädoyernotizen, MG act. 8 S. 4f. Rz 14). Wenn diese Behauptung von der Beschwerdeführerin bewiesen werde, liege offensichtlich keine Vertragsverletzung vor. Indem das Obergericht das Vorbringen der Beschwerdeführerin ohne Beweisverfahren ausser Acht lasse, entscheide es willkürlich, weshalb der Beschluss aufzuheben sei (KG act. 1 S. 9 Rz 36).

Die Beschwerdeführerin liess in der Hauptverhandlung vor Mietgericht (in den Plädoyernotizen irrtümlich als Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde bezeichnet) ausführen, nachdem nicht so klar gewesen sei, welche Punkte von der Mieterin und welche von der Vermieterin zu erfüllen gewesen seien, hätten I.G. und R.T. die Angelegenheit nicht vordringlich behandelt. I.G. habe R.T. seit Oktober 2004 wohl 3 - 4 Mal darauf angesprochen. Auf die Antwort von R.T., es sei noch nichts erledigt, habe sie jeweils geantwortet, das mache nichts, es sei ja nicht eilig und sie selbst habe die von ihr zu erledigenden Punkte auch noch nicht erledigt. Eine schriftliche Mahnung sei in dieser Zeit nie ergangen. Als Beweisofferte nannte die Beschwerdeführerin R.T. und I.G. als Zeugen (MG act. 8 S. 4f. Rz 14).

Mit diesen Ausführungen bestätigte die Beschwerdeführerin, dass sie die sie treffenden Punkte nicht erledigt hat. Die entsprechende Feststellung des Obergerichts ist somit nicht willkürlich. Ob sich aus den behaupteten Äusserungen von I.G., diese mache nichts bzw. eile nicht, sollten sie so gefallen sein, ergäbe, es liege keine Vertragsverletzung vor, also auch ob es auf diese Äusserungen ankomme, ist eine Frage der Anwendung von Bundesrecht. Entsprechende Rügen sind mit Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben, weshalb darauf im vorliegenden Kassationsverfahren nicht einzutreten ist.

5. Das Obergericht hält fest, die Beschwerdeführerin habe vor Mietgericht nicht bestritten, dass sie bis zum Zeitpunkt der Kündigung nicht sämtliche öffentlich-rechtliche Auflagen erfüllt habe. Sie habe lediglich geltend gemacht, nach Erhalt des Einschreibens vom 16. August 2007 diejenigen Sachverhalte, die sie gemäss ihrer Ansicht zu erfüllen gehabt habe, unverzüglich in Auftrag gegeben zu haben. Damit alleine sei die Beschwerdeführerin ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht hinreichend nachgekommen, was ebenfalls als Vertragsverletzung zu werten sei (KG act. 2 S. 11 Erw. III/4.1.3.2).

Die Beschwerdeführerin bringt vor, es treffe zu, dass sie die Ansicht vertreten habe, gewisse Auflagen seien durch die Beschwerdegegnerin zu erfüllen, weil es sich um Einbauten handle, welche von der Beschwerdegegnerin übernommen worden seien und im Eigentum der Beschwerdegegnerin stünden. Nach wie vor stelle sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, hinsichtlich der von der Beschwerdegegnerin übernommenen Einbauten habe sie nie eine Pflicht übernommen, Änderungen anzubringen oder solche Einbauten gar abzubauen. Dies habe nicht einmal die Beschwerdegegnerin geltend gemacht. Darüber hinaus sei die Feststellung des Obergerichts aktenwidrig, denn sämtliche Auflagen seien erfüllt worden (siehe MG act. 9/19-21) (KG act. 1 S. 9 Rz 38).

Die Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits bildende Kündigung erfolgte am 19. Dezember 2007 (MG act. 3/9/11). Die drei Bestätigungen der Feuerpolizei S (bzw. für diese von K, Brandschutzberatungen), auf welche die Beschwerdeführerin Bezug nimmt, erfolgten am 10. Oktober 2008 und bezogen sich auf die Abnahmekontrolle vom 29. September 2008 und Bewilligungen für die Erstellung

und den Betrieb von Feuerungsanlagen vom 16. Januar 2008 (MG act. 9/19 und 9/20) sowie auf die Nachkontrolle vom 10. Oktober 2008 und den Kontrollbericht Nr. 04-35 vom April 2004 (MG act. 9/21). Aus diesen Bestätigungen ergibt sich nicht, dass bereits zum Zeitpunkt der Kündigung am 19. Dezember 2007 sämtliche öffentlichrechtlichen Auflagen erfüllt gewesen seien. Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt somit nicht vor.

Ob die Beschwerdeführerin dadurch, dass sie nach Erhalt des Einschreibens vom 16. August 2007 diejenigen Sachverhalte, die sie gemäss ihrer Ansicht zu erfüllen gehabt habe, unverzüglich in Auftrag gegeben habe, ihren vertraglichen Verpflichtungen in hinreichender Weise nachgekommen sei, und ob die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang eine Vertragsverletzung begangen habe, sind Fragen der Rechtsanwendung, welche im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren geprüft werden können (§ 95 lit. a BGG). Diesbezüglich ist die Nichtigkeitsbeschwerde nicht gegeben (§ 285 ZPO).

6. Das Obergericht hält fest, die Beschwerdegegnerin habe vor Mietgericht darauf hingewiesen, die Beschwerdeführerin habe die Auflagen nach wie vor nicht vollständig erfüllt. Die Beschwerdeführerin habe denn auch einräumen müssen, dass die Bewilligung der kantonalen Feuerpolizei noch ausstehend sei. Sie betreffe die neue Spritzkabine, bei der um nachträgliche Bewilligung ersucht worden sei. Es sei anzunehmen, dass das Gesuch bei der Behörde entweder untergegangen oder einfach schon lange pendent sei. K, der das Protokoll 04-35 verfasst habe, habe jedoch erklärt, die Bewilligung sei eine reine Formsache und die Spritzkabine dürfe betrieben werden (vgl. MG Prot. S. 16). Bis heute, so das Obergericht, habe die Beschwerdeführerin die Bewilligung nicht beigebracht. Es bestehe auch in dieser Hinsicht ein vertragswidriger Zustand (KG act. 2 S. 11 Erw. III/4.1.3.3).

Die Beschwerdeführerin führt aus, sie habe geltend gemacht, das Gesuch für die neue Spritzkabine sei längst eingereicht worden, bei der Behörde aber wohl untergegangen. Die Spritzkabine dürfe aber betrieben werden. Zum Beleg dieser Behauptung habe sie den Brandschutzinspektor K als Zeugen angeboten (vgl. MG Prot. S. 16). Indem das Obergericht darauf abstelle, es sei keine Bewilligung beigebracht worden, obwohl das Gegenteil behauptet worden sei, und obwohl ein

Zeuge angeboten worden sei, habe das Obergericht willkürlich entschieden (KG act. 1 S. 10 Rz 39f.).

Das Obergericht stellte fest, dass diese Bewilligung der *kantonalen* Feuerpolizei noch ausstehend sei, und dass diese bis heute nicht beigebracht worden sei. Brandschutzinspektor K ist der Vertreter der kommunalen Feuerpolizei S. Selbst wenn dieser, wie behauptet, die Ansicht geäußert haben sollte, die Spritzkabine dürfe betrieben werden, würde dies nichts daran ändern, dass die Beschwerdeführerin keine Bewilligung der kantonalen Feuerpolizei beigebracht habe. Die Willkürklage ist unbegründet. Ob ein vertragswidriger Zustand gegeben sei, wenn keine Bewilligung der kantonalen Feuerpolizei vorliegt oder die Beschwerdeführerin eine solche der Beschwerdegegnerin nicht vorgelegt hat, ist eine der Prüfung durch das Bundesgericht unterliegende Frage der Anwendung von Bundesrecht und damit nicht im kantonalen Kassationsverfahren zu prüfen (Art. 95 lit. a BGG, § 285 ZPO).

7. Die Beschwerdeführerin rügt, das Obergericht stelle in den Erwägungen III/4.1.4 und 4.1.5 des angefochtenen Entscheids fest, die Beschwerdeführerin verhalte sich vertragswidrig, indem sie die fraglichen Einbauten genutzt bzw. nicht entfernt habe. Dies sei aktenwidrig. Gemäss MG act. 9/19 - 21 seien sämtliche Auflagen des Brandschutzinspektors erfüllt. Es müsse nichts abgerissen werden und die Nutzung der Einbauten sei erlaubt. Die Einbauten seien darüber hinaus von der Beschwerdegegnerin übernommen worden und ständen in deren Eigentum. Wenn also die Einbauten hätten abgerissen werden müssen, was heute nicht der Fall sei, wäre dies Sache der Beschwerdeführerin gewesen. Indem das Obergericht darauf abstelle, die Nutzung bzw. mangelnde Entfernung der Einbauten sei ein vertragsverletzendes Verhalten, habe es aktenwidrig entschieden (KG act. 1 S. 10 Rz 41 - 44).

In der gerügten Erwägung III/4.1.4 hält das Obergericht fest, die Beschwerdegegnerin verweise zu Recht darauf, der Beschwerdeführerin habe aufgrund der Regelung unter Ziffer 8 des Anhangs 1 zum Mietvertrag klar sein müssen, dass die erwähnten Bauten lediglich genehmigt würden, sofern diese behördlich akzeptiert seien. Bis zu diesem Zeitpunkt handle es sich um illegale Mieterbauten, die auf-

grund der fehlenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin (Beschwerdegegnerin) nach Art. 260a OR zu entfernen seien. Dem sei beizupflichten. Da die Beschwerdeführerin nie geltend gemacht habe, sie habe die Objekte entfernt, sei ihr eine Unterlassung anzulasten, die als Vertragsverletzung zu qualifizieren sei. In der weiteren gerügten Erwägung III/4.1.5 fügt das Obergericht in öffentlichrechtlicher Hinsicht an, dass der Betrieb der Heizungs- und Feuerungsanlagen bis zum Vorliegen der schriftlichen Bewilligung, der vorschriftskonformen Erstellung sowie der offiziellen Abnahmekontrollen der Feuerpolizei und der Tankkontrolle zum Teil untersagt gewesen sei (vgl. MG act. 3/9/5 = Protokoll Nr. 04-35 der Feuerpolizei S vom 20. September 2004 S. 3f.). Ebenso hätten die Zwischenböden gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften nur als Lagerplätze genutzt werden dürfen. Anderweitige Nutzungen wie z.B. Büro- und Aufenthaltsräume in vorgefundener geschlossener Form seien nicht gestattet worden, weshalb bis zum 31. Mai 2005 die eingerichteten Räumlichkeiten entweder restlos zu entfernen oder im Büroraum ein Fenster von mindestens einem Quadratmeter als Sichtverbindung zum Erdgeschoss einzubauen gewesen wäre (vgl. MG act. 3/9/5, S. 4). Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin diesen öffentlichrechtlichen Auflagen - die alle von den Parteien als Mieterbauten deklarierte Objekte betroffen hätten - nachgekommen sein soll (vgl. MG act. 3/2/3 = Mietvertrag vom 4. Juni 2004 S. 4) (KG act. 2 S. 12).

Die Bestätigungen der Feuerpolizei S, auf welche sich die Beschwerdeführerin stützt, datieren vom 10. Oktober 2008 und bezogen sich auf die Abnahme- bzw. Nachkontrolle vom 29. September 2008. Sie wurden also nach erfolgter Kündigung vom 19. Dezember 2007 erstellt und sagen nichts über die tatsächlichen Gegebenheiten zur Zeit der Kündigung aus. Aus ihnen ergibt sich keine Aktenwidrigkeit der tatsächlichen Annahmen, die den gerügten Erwägungen zugrunde liegen. Die Frage, ob ein bestimmtes Verhalten vertragsverletzend sei, ist im weiteren eine der Beschwerde an das Bundesgericht und nicht der kantonalen Kassationsbeschwerde unterstehende Frage der Anwendung von Bundesrecht. Dasselbe gilt für die Fragen des behaupteten Eigentumsübergangs der Einbauten von der Beschwerdeführerin auf die Beschwerdegegnerin und der sich daraus allenfalls ergebenden Rechte und Pflichten.

8. Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, in Erwägung III/4.2.3 halte das Obergericht fest, da es sich nicht um eine ausserordentliche Kündigung handle, spiele die Frage, ob I.G. von der Beschwerdegegnerin regelmässig die Erfüllung der Auflagen gemahnt habe, keine Rolle und die Beschwerdegegnerin habe auf jeden Fall auch ohne Mahnung kündigen können. Diese Erwägung stehe im Widerspruch zu Erwägung III/4. Wenn die Vermieterin wegen einer Vertragsverletzung kündige, welche sie während längerer Zeit widerspruchslos geduldet habe, verhalte sie sich widersprüchlich, weshalb die ausgesprochene Kündigung gegen Treu und Glauben verstosse. Erwägung III/4.2.3 sei deshalb willkürlich und gegen klares materielles Recht verstossend (KG act. 1 S. 10 f. Rz 45f.).

In der genannten Erwägung III/4 hält das Obergericht allgemein fest, dass eine Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse (KG act. 2 S. 8 f.). In der Erwägung III/4.2.3 hält das Obergericht dafür, es sei vorliegend keine Mahnung erforderlich gewesen, da die angefochtene Kündigung eine ordentliche und nicht eine ausserordentliche sei (KG act. 2 S. 13 f.).

Ob es im vorliegenden Fall einer Mahnung der Beschwerdegegnerin bedurft hätte und ob die ausgesprochene Kündigung mangels einer solchen Mahnung gegen Treu und Glauben verstossen habe und deshalb im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei, richtet sich nach Bundesrecht. Entsprechende Rügen sind mit Beschwerde beim Bundesgericht anzubringen, weshalb die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde diesbezüglich nicht gegeben ist (Art. 95 lit. a BGG, § 285 ZPO).

9. Die Beschwerdeführerin bringt vor, in Erwägung III/4.2 - 4.2.2 rüge das Obergericht, hinsichtlich der Behauptung der Beschwerdegegnerin, I.G. habe die Beschwerdeführerin verschiedentlich mündlich gemahnt, hätte die Beschwerdegegnerin vom Mietgericht zum Beweis zugelassen werden müssen. Diese Rechtsansicht sei, so die Beschwerdeführerin, vertretbar. Im gleichen Atemzug wolle aber das Obergericht der Beschwerdeführerin das Recht auf Beweis hinsichtlich der Frage, was I.G. und R.T. (von der Beschwerdeführerin) besprochen hätten, absprechen (Erwägung III/4.3 des angefochtenen Beschlusses). Wenn die Beschwerdegegnerin mit dem Beweis, dass I.G. gemahnt habe, scheitere, oder

wenn der Beschwerdeführerin der Beweis, dass I.G. gesagt habe, "es eile nicht", führen könne, stehe fest, dass die Beschwerdeführerin den behaupteterweise vertragswidrigen Zustand während einer Zeitspanne von rund drei Jahren widerspruchslos geduldet habe. Indem das Obergericht der Beschwerdeführerin das Recht auf Beweis abspreche, verletze es wesentliche Verfahrensvorschriften und verfare willkürlich (KG act. 1 S. 11 Rz 47f.)

Das Obergericht hält in Erwägung III/4.2.2 des angefochtenen Beschlusses fest, dass die Begründung des Mietgerichts, weshalb es von einer Einvernahme von I.G. als Zeugin absah, auf einer unzulässigen antizipierten Beweismwürdigung beruhe (KG act. 2 S. 13). In der nachfolgenden Erwägung III/4.2.3 begründet das Obergericht jedoch, dass dennoch im Einklang mit dem Mietgericht auf die Durchführung eines Beweisverfahrens verzichtet werden könne, nämlich weil es im vorliegenden Fall einer ordentlichen Kündigung keiner Mahnung bedurft habe (KG act. 2 S. 13 f.). Es kann hierzu auf die Ausführungen in der unmittelbar vorangegangene Erwägung II/8 dieses Beschlusses verwiesen werden.

Gemäss § 133 ZPO ist über erhebliche streitige Tatsachen Beweis zu erheben. Hält das Obergericht dafür, dass vorliegend aus rechtlichen Gründen keine der Kündigung vorangegangene Mahnung notwendig gewesen sei, so hat es diesbezüglich kein Beweisverfahren durchzuführen. Ob die dem zugrunde liegende Rechtsansicht des Obergerichts zutrefte, unterliegt der Prüfung des Bundesgerichts im Verfahren der Beschwerde in Zivilsachen und ist demnach nicht vom Kassationsgericht zu prüfen.

10. Das Obergericht führt aus, die Beschwerdeführerin erblicke in der ihrer Ansicht nach zu kurzen Fristansetzung sowie den unzureichenden Fristverlängerungen zur Erfüllung der Auflagen ein gegen Treu und Glauben verstossendes Verhalten der Beschwerdegegnerin. Es sei zwar korrekt, so die Beschwerdeführerin, dass sich die Beschwerdeführerin ursprünglich nicht vordringlich um die Erfüllung der Auflagen bemüht habe (MG Prot. S. 9 und 16). Die Beschwerdegegnerin hätte ihr aber dennoch vor der Kündigung eine Frist einräumen müssen, innert der die vertraglich gerechtfertigten Auflagen hätten erfüllt werden können (MG Prot. S. 8). Stattdessen habe sie ihr absichtlich eine zu kurze Frist angesetzt (MG Prot. S. 4).

Mehrfach habe die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, sie habe die sie betreffenden Auflagen nach der Fristansetzung vom 16. August 2007 umgehend in Angriff genommen (MG act. 8 S. 8, MG Prot. S. 9). Dem halte die Beschwerdegegnerin entgegen, die Beschwerdeführerin habe auch nach der fraglichen Fristansetzung nichts unternommen (MG act. 5 S. 10). Vielmehr habe diese ihr Spiel des Zeitschindens weitergetrieben und die Zeit bis zum 15. November 2007 ungenützt verstreichen lassen (MG act. 5 S. 7, MG Prot. S. 13). Für ihre angeblich unternommenen Anstrengungen, so das Obergericht, trage die Beschwerdeführerin die Beweislast (Art. 8 ZGB). Sie habe es jedoch unterlassen, Beweismittel für den behaupteten Sachverhalt zu bezeichnen, weshalb dieser als unbewiesen zu gelten habe. Die "Beklagte" (recte: Klägerin, Beschwerdegegnerin) beanstande folglich zu Recht die Feststellung im erstinstanzlichen Urteil, dass sich die Beschwerdeführerin infolge des Schreibens vom 16. August 2007 nachweislich um die Einholung der Baubewilligung bemüht habe. Lediglich am Rand sei zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 26. September 2007, mithin mehr als einen Monat nach der Fristansetzung, selbst erklärt habe, sie werde einen Teil der ihr obliegenden Arbeiten (erst) noch in dieser Woche in Auftrag geben (MG act. 3/2/5). Vor diesem Hintergrund berufe sich die Beschwerdeführerin von vornherein vergeblich darauf, dass das Aussprechen der Kündigung nach einer derart kurzen Fristansetzung treuwidrig sei, habe sie sich doch nicht einmal ausreichend darum bemüht, die ihr zur Verfügung stehende Zeit zu nutzen (KG act. 2 S. 15 Erw. III/4.4 und 4.4.1).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Feststellung des Obergerichts, sie habe die angesetzte Frist nicht ausgenutzt und könne sich daher nicht auf die zu kurz bemessene Frist berufen, sei aktenwidrig. Mit Schreiben vom 26. September 2007 habe die Beschwerdeführerin mitgeteilt, gewisse Aufträge seien bereits erteilt worden, andere würden noch in dieser Woche erteilt. Es sei notorisch, dass vor der Auftragsvergabe abgeklärt und geplant werden müsse, wem welche Aufträge zu erteilen und wann diese auszuführen seien (Koordination). Es gehe aus dem Schreiben vom 26. September 2007 daher implizite hervor, dass die Beschwerdeführerin schon seit einiger Zeit aktiv gewesen sei (KG act. 1 S. 11 f. Rz 51). In der Folge macht die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdegegnerin habe die

Mitteilung der Beschwerdeführerin, die notwendigen Arbeiten würden ausgeführt, nie angezweifelt. Sie habe nie einen Beleg für die konkreten Arbeiten angefordert. Zudem habe der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin jeweils über den Stand der Arbeiten telefonisch orientiert. Weiter habe die Beschwerdeführerin den Brandschutzinspektor, K, bezüglich der Arbeiten betreffend den Bewilligungen als Zeugen angeboten. Mit E-Mail vom 12. Dezember 2007 habe die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin im Sinne eines Zwischenberichts mitgeteilt, dass das Bewilligungsgesuch bei den Behörden nach wie vor pendent sei. Schliesslich seien die Bewilligungen am 16. Januar 2008 erteilt worden, was nicht möglich gewesen wäre, wenn sich die Beschwerdeführerin nach Erhalt der Fristansetzung vom 16. August 2007 nicht umgehend mit den notwendigen Arbeiten befasst hätte. Es sei denn auch bezeichnend, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin - nachdem er sich damit befasst habe, wie viel Zeit für die Erstellung des Bewilligungsgesuchs und die mutmassliche Bearbeitungszeit der Behörden benötigt würde - um eine Fristerstreckung bis Ende Januar 2008 gebeten habe und die Bewilligungen dann tatsächlich Mitte Januar erfolgt seien. Dies alles habe das Obergericht nicht gewürdigt, weshalb sein Entscheid willkürlich sei (KG act. 1 S. 12 Rz 52 - 56).

Mit Schreiben vom 16. August 2007 setzte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine Frist von 60 Tagen an, um die sie betreffenden Arbeiten zu erledigen bzw. die Bewilligungen gemäss den anlässlich der feuerpolizeilichen Abnahmekontrolle vom 4. Mai 2004 beanstandeten Punkten beizubringen (MG act. 3/2/4). Die Beschwerdeführerin hält in ihrem Schreiben vom 26. September 2007 an die Beschwerdegegnerin fest, die Handfeuerlöscher seien bereits revidiert. Die übrigen Arbeiten seien bereits in Auftrag gegeben oder würden noch diese Woche in Auftrag gegeben (MG act. 3/2/5 S. 2 Rz 12). Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin am 26. September 2007 und damit mehr als einen Monat nach der Fristansetzung durch die Beschwerdegegnerin noch nicht alle notwendigen Arbeiten in Auftrag gegeben hatte. Die entsprechende Feststellung des Obergerichts ist demnach weder aktenwidrig noch willkürlich.

Rechtsfrage ist, ob die Beschwerdeführerin sich ausreichend bemüht habe, die ihr zur Verfügung stehende Zeit zu nutzen, und ob sie sich unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben und unter Beachtung der gegebenen Umstände darauf berufen könne, die angesetzte Frist von 60 Tagen zur Behebung der Mängel und Einholung der notwendigen Bewilligungen sei zu kurz angesetzt worden. Entsprechende Rügen sind mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht anzubringen und deshalb im kantonalen Kassationsverfahren ausgeschlossen.

11. Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, mit Schreiben vom 16. August 2007 habe die Beschwerdegegnerin Frist angesetzt zur Erledigung der die Beschwerdeführerin betreffenden Arbeiten und zur Beibringung der notwendigen Bewilligungen. Die Beschwerdegegnerin habe gewusst, dass die entsprechenden Arbeiten erledigt gewesen seien und lediglich der Entscheid der Behörde abgewartet worden sei. Trotzdem habe sie (am 19. Dezember 2007; MG act. 3/2/6) gekündigt. Dies sei ein klassisches treuwidriges Verhalten. Indem das Obergericht dieses Verhalten als nicht treuwidrig bewerte, verstosse es gegen klares materielles Recht (KG act. 1 S. 13 Rz 57).

Ob das Verhalten der Beschwerdegegnerin treuwidrig und entsprechend die Kündigung anfechtbar sei, richtet sich nach Bundesrecht (Art. 271 Abs. 1 OR). Die Verletzung von Bundesrecht kann mit Beschwerde beim Bundesgericht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG), weshalb diesbezüglich die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde ausgeschlossen ist (§ 285 ZPO).

12. Die Beschwerdeführerin rügt, das Obergericht habe mit dem angefochtenen Entscheid in der Sache selbst entschieden anstatt die Sache an das Mietgericht zurückzuweisen. Im vorliegenden Fall habe das Mietgericht über die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht entschieden. Durch den direkten Entscheid werde der Beschwerdeführerin eine Rechtsmittelmöglichkeit genommen. Insbesondere stünden ihr nur noch Rechtsmittel mit beschränkter Kognition zur Verfügung. Dies sei ein zureichender Grund, das Verfahren gemäss § 280 Abs. 2 ZPO an das Mietgericht zurückzuweisen. Indem das Obergericht selbst entschieden habe, habe es gegen einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz verstossen (KG act. 1 S. 13 f. Rz 61 f.).

Grundsätzlich hat die Rekursinstanz im Rahmen der Rekursanträge einen neuen Entscheid zu fällen (§ 280 Abs. 1 ZPO). Aus zureichenden Gründen kann sie jedoch den angefochtenen Entscheid aufheben und den Prozess zur Ergänzung des Verfahrens und zur Neuurteilung an die erste Instanz zurückweisen (§ 280 Abs. 2 ZPO). Im vorliegenden Fall wurde das Verfahren vor Mietgericht vollständig durchgeführt. Die Parteien konnten sich sowohl zu den Hauptbegehren betreffend Gültigkeit der Kündigung wie auch zum Eventualbegehren der Beschwerdeführerin auf Erstreckung des Mietverhältnisses äussern. Eine Rückweisung zur Ergänzung des Verfahrens ist somit nicht nötig. Die Sache ist spruchreif. Zudem unterstehen Mietstreitigkeiten dem einfachen und raschen Verfahren (§ 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO), womit das Gericht in besonderem Masse für eine beförderliche Prozess erledigung besorgt sein sollte (§ 53 Abs. 1 ZPO). Ein Anspruch der Parteien auf einen Entscheid in der Sache selbst durch zwei Instanzen mit voller Kognition zu jedem ihrer Rechtsbegehren besteht nicht. Es ist nicht zu beanstanden, dass das Obergericht dem Normalfall im Rekursverfahren folgend einen den gesamten Rechtsstreit erledigenden und damit auch das Eventualbegehren der Beschwerdeführerin auf Mieterstreckung umfassenden Entscheid fällt. Die Rüge der Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes ist unbegründet.

13. a) Das Obergericht führt aus, die Suche nach einem Ersatzobjekt, das dem Platzbedarf der Beschwerdeführerin entspreche und gewisse Lärmimmissionen zulasse, sei sicherlich mit einem gewissen Zeitaufwand verbunden. Der Kundstamm, den die Beschwerdeführerin für den Weiterbestand ihres Betriebs erhalten müsse, biete bei der Suche nach geeigneten Lokalitäten jedoch keine schwerwiegenden Probleme. Die Beschwerdeführerin verfüge über keine Laufkundschaft. Sämtliche ihrer Kunden suchten die Beschwerdeführerin mit ihren Fahrzeugen auf und seien entsprechend mobil. Da es der Beschwerdeführerin bei den gegebenen Verhältnissen ohne weiteres möglich sei, auch innerhalb eines grösseren Umkreises um den Flughafen ein Ersatzobjekt zu suchen, werde die drohende Härte erheblich relativiert (KG act. 2 S. 18 Erw. III/5.1.2, 1. Absatz).

Die Beschwerdeführerin rügt die Feststellung des Obergerichts als willkürlich und falsch. Wie sie ausgeführt habe, handle es sich bei ihren wesentlichen Kunden

um Autovermietungen (MG Prot. S. 4 Ziff. 7). Für diese sei die möglichst geringe zeitliche Beanspruchung ihrer Fahrzeuge durch Reparaturen von essentiellen Wert. Die Fahrzeuge müssten von der Beschwerdeführerin beim Autovermieter geholt und nach der Reparatur wieder zurückgebracht werden. Würde die Distanz zum Autovermieter grösser, bestehe eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass dieser eine Spenglerei / Lackiererei berücksichtige, welche näher liege. Der Standort sei für die Beschwerdeführerin daher von ausserordentlich hoher Bedeutung (KG act. 1 S. 14 Rz 65).

Die Beschwerdeführerin brachte in der Hauptverhandlung vor Mietgericht vor, eine Ersatzlokalität sei für sie äusserst schwierig zu finden, weil es sich um einen Betrieb handle, der lärmig sei, viel Platz brauche und aufgrund der Kundenstruktur der Mieterin in der Nähe des Flughafens lokalisiert sein müsse (Plädoyernotizen, MG act. 8 S. 7). In Ergänzung dazu führte die Beschwerdeführerin weiter aus, dies gelte deshalb, weil ihre wesentlichen Kunden Autovermieter seien, die nur dann einen Betrieb berücksichtigten, wenn dieser in der Nähe ihrer Standorte, insbesondere des Flughafens Zürich ansässig sei (MG Prot. S. 4 Ziff. 7).

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin vor Kassationsgericht, die Fahrzeuge müssten von der Beschwerdeführerin beim Autovermieter geholt und nach der Reparatur wieder zurückgebracht werden, findet sich in den Ausführungen vor Mietgericht, auf welche die Beschwerdeführerin Bezug nimmt, nicht. Sie zeigt auch nicht auf, dass sie dies an anderer Stelle vor Miet- oder Obergericht vorgebracht habe. Wie bereits ausgeführt, sind im Kassationsverfahren neue Behauptungen oder Beweismittel, welche eine Vervollständigung des vor der Vorinstanz vorzubringenden Prozessstoffs bezwecken, unzulässig. Es gibt kein Novenrecht, auch nicht im Sinne von § 115 Ziff. 4 ZPO für Tatsachen, die ein Sachrichter nach der *Offizialmaxime* von Amtes wegen zu beachten hätte. Es handelt sich bei der genannten Behauptung also um ein im Kassationsverfahren unzulässiges und deshalb nicht zu berücksichtigendes *Novum*. Abgesehen davon wäre dieses *Novum* auch nicht geeignet, die massgebliche Feststellung des Obergerichts, die Beschwerdeführerin verfüge über keine Laufkundschaft, zu widerlegen.

b) Im gleichen Zusammenhang führt das Obergericht aus, die Beschwerdegegnerin habe anlässlich der Hauptverhandlung vor Mietgericht drei Inserate von Objekten präsentiert, welche dem Suchprofil der Beschwerdeführerin in weiten Teilen entsprochen hätten (Plädoyernotizen, MG act. 5 S. 8 Rz 16, mit Hinweis auf MG act. 7/15-17). Die Beschwerdeführerin habe keines der mit den eingereichten Inseraten beworbenen Objekte als unpassend beanstandet, sondern bloss gerügt, dass sie ihr nicht bereits früher zur Kenntnis gebracht worden seien (MG Prot. S. 7 f.). Besondere Schwierigkeiten aufgrund einer prekären Marktsituation lägen damit nicht vor (KG act. 2 S. 19 Erw. III/5.1.2, 2. Absatz).

Die Beschwerdeführerin rügt diese Feststellungen als aktenwidrig. Sie habe vor Mietgericht bestritten, dass diese Objekte für den Betrieb der Beschwerdeführerin geeignet wären. Die Beschwerdeführerin legt in der Folge die Anforderungen an ein Ersatzobjekt dar und hält dafür, ob diese Anforderungen bei den von der Beschwerdeführerin angeführten Objekten erfüllt seien, sei unklar. Nur gestützt auf diese Objekte zu folgern, es bestehe keine prekäre Marktsituation, sei willkürlich (KG act. 1 S. 14 f. Rz. 66 - 68).

Vor Mietgericht führte die Beschwerdeführerin aus, es sei ihr nicht bekannt, inwiefern diese Mietobjekte mit dem heute strittigen Mietobjekt vergleichbar wären. Es werde deshalb bestritten, dass dies Ersatzobjekte seien, die tatsächlich für den Betrieb der Beschwerdeführerin geeignet wären (MG Prot. S. 8 oben). Dieses Vorbringen stellt eine Bestreitung mit Nichtwissen dar, nicht aber eine konkrete Beanstandung der Objekte als unpassend. In dem Sinne beruht die gerügte Feststellung des Obergerichts nicht auf einem blanken Irrtum, ist also nicht aktenwidrig. Nachdem die Beschwerdegegnerin vor Mietgericht immerhin Inserate für drei mögliche Ersatzobjekte, welche mindestens auf den ersten Blick dem Suchprofil der Beschwerdeführerin entsprechen, vorlegen konnte, ist die Annahme des Obergerichts, besondere Schwierigkeiten aufgrund einer prekären Marktsituation lägen nicht vor, zumindest vertretbar. Dies gilt insbesondere auch, da die Beschwerdeführerin nicht aufzeigt, dass sich aufgrund der vorinstanzlichen Akten eine andere Einschätzung der Marktsituation aufdrängen würde. Im Übrigen hält das Obergericht, wie bereits ausgeführt, fest und berücksichtigt dies somit bei

seinem Entscheid, dass die Suche nach einem Ersatzobjekt, das dem Platzbedarf der Beschwerdeführerin entspreche und gewisse Lärmimmissionen zulasse, mit einem gewissen Zeitaufwand verbunden sei. Die Rügen der Aktenwidrigkeit und Willkür sind deshalb unbegründet.

14. Die Beschwerdeführerin rügt, das Obergericht habe sein Ermessen überschritten und willkürlich entschieden, indem es entgegen den von Lehre und Praxis entwickelten Grundsätzen eine definitive Erstreckung des Mietverhältnisses um lediglich ein Jahr gewährt habe und die in Art. 272 Abs. 2 OR vorgeschriebenen Elemente nicht gewürdigt habe (KG act. 1 S. 15 - 17 Rz 70 - 76).

Unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmass die Erstreckung eines Mietverhältnisses zu gewähren sei, richtet sich nach Art. 272 ff. OR und damit nach Bundesrecht. Dasselbe gilt für die Frage, wie weit dem Sachrichter ein Ermessen zusteht und in welcher Weise er dies auszuüben hat. Entsprechende Rügen können mit Beschwerde beim Bundesgericht vorgebracht werden (Art. 95 lit. a BGG). Diesbezüglich ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde ausgeschlossen (§ 285 ZPO).

15. Soweit auf die Nichtigkeitsbeschwerde eingetreten werden kann, erweist sie sich als unbegründet und ist sie abzuweisen.

### III.

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Kassationsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (§ 64 Abs. 2 ZPO, § 68 Abs. 1 ZPO).

#### **Das Gericht beschliesst:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 13'000.--.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 12'000.-- (zuzüglich 7,6 % Mehrwertsteuer = Fr. 912.--) zu entrichten.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine Art. 42 BGG entsprechende Eingabe Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden. Der Streitwert beträgt Fr. 916'020.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 30. Juni 2009 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheides (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und das Mietgericht E, je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär: