

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG180011-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

## Urteil vom 3. Oktober 2019

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ SA,**

Mieterin, Klägerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1.\_\_\_\_\_ und / oder Rechtsanwalt lic. iur.  
X2.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.\_\_\_\_\_ SA ,**

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Kündigungsschutz**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 12. Juli  
2018 (MB160031)

**Rechtsbegehren:**

der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 27 S. 1):

- "1. Es sei die Kündigung der Beklagten vom 14. Juni 2016 des Mietvertrages zwischen der Klägerin und der Beklagten vom 4. Januar 2005 und der Nachträge Nr. 1 vom 6. Oktober 2006 sowie Nr. 2 vom 2. Mai 2008 und Nr. 3 vom 17. Januar 2014 als ungültig aufzuheben.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis gemäss Rechtsbegehren 1 (erstmalig) für drei Jahre, das heisst bis 31. Dezember 2027, zu erstrecken, wobei das Mietverhältnis während der Dauer der Erstreckung jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni oder den 31. Dezember kündbar sein soll.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten"

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 50 S. 1):

"Es sei die Klage mit Bezug auf sämtliche gestellten Begehren vollumfänglich abzuweisen;  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin."

**Urteil des Mietgerichtes Zürich:**

(act. 53 = act. 62 = act. 64)

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung vom 13./14. Juni 2016 per 31. Dezember 2024 für gültig erklärt.
2. Das Eventualbegehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wird abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:  
Fr. 60'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 975.00 Barauslagen  
Fr. 60'975.00 Kosten total
4. Die Kosten werden der klagenden Partei auferlegt und von dieser unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 60'000.– bezogen. Der fehlende Betrag wird von der Klägerin nachgefordert.

5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 60'000.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

6.-7. Schriftliche Mitteilung / Berufung 30 Tage

### **Berufungsanträge:**

#### der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 63 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 12. Juli 2018 (MB160031) aufzuheben und es sei die Kündigung der Berufungsbeklagten vom 14. Juni 2016 des Mietvertrages zwischen der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten vom 4. Januar 2005 und der Nachträge Nr. 1 vom 6. Oktober 2006 sowie Nr. 2 vom 2. Mai 2008 und Nr. 3 vom 17. Januar 2014 als ungültig aufzuheben.
2. Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 12. Juli 2018 (MB160031) aufzuheben und es sei das Mietverhältnis gemäss Rechtsbegehren 1 (erstmalig) für drei Jahre, das heisst bis 31. Dezember 2027, zu erstrecken, wobei das Mietverhältnis während der Dauer der Erstreckung jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni oder den 31. Dezember kündbar sein soll.
3. Sub-Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 12. Juli 2018 (MB160031) aufzuheben und es sei der Berufungsklägerin das Recht einzuräumen, das Mietverhältnis gemäss Rechtsbegehren 1 während der ordentlich bis und mit 31. Dezember 2024 laufenden Restlaufzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni oder den 31. Dezember zu kündigen.
4. Sub-Sub-Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 12. Juli 2018 (MB160031) aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen des ordentlichen Entscheiders an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer) zulasten der Berufungsbeklagten."

#### der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 71 S. 2):

"Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin und Berufungsklägerin."

## Erwägungen:

### I.

#### Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Die Mieterin, Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Mieterin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in ... [Ortschaft 1], welche im Detailhandel tätig ist und insbesondere den Handel mit Kleidern, Modeartikeln und Accessoires sowie als Nebentätigkeit den Betrieb von Cafeterias und Restaurants bezweckt (vgl. act. 3/1). Die Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Vermieterin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in ... [Ortschaft 2], welche den Kauf und Verkauf von Gebäuden, deren Bewirtschaftung und insbesondere deren Vermietung und Verwaltung bezweckt (act. 3/2). Die Vermieterin gehört zur C.\_\_\_\_\_ Gruppe, d.h. ihre Aktien stehen zu 100 % im Eigentum der "C.\_\_\_\_\_ Group AG", ebenfalls mit Sitz in ... [Ortschaft 2] (act. 27 S. 4, Rz. 10, act. 30 S. 3, Rz. 6; vgl. auch act. 29/30).

2.1 Die Mieterin betreibt – wenn auch nicht in der heutigen Rechtsform – seit dem Jahr 1913 ein Modegeschäft in der Liegenschaft an der ...-Strasse 1 in Zürich (act. 27 S. 4, Rz. 11; vgl. auch act. 3/9 = act. 29/9). Am 4. Januar 2005 schloss sie mit der damaligen Eigentümerin dieser Liegenschaft, der D.\_\_\_\_\_ AG [Bank], einen Mietvertrag über diverse Lager-, Verkaufs sowie Büroräumlichkeiten im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, Zwischengeschoss sowie im 1. bis 4. Obergeschoss der Liegenschaft (act. 3/6 = act. 29/6). Dabei wurde eine feste Mietdauer von 10 Jahren, d.h. vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2014 verabredet, wobei frühestens auf diesen Termin hin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten schriftlich gekündigt werden könne. Ausserdem wurde ein Recht auf Vertragsverlängerung vereinbart, welches der Mieterin auf den Ablauf der ersten festen Mietdauer eine Option auf Verlängerung der Vertrages um 2 x 5 Jahre zugestand, d.h. für eine Vertragsdauer vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2019 und vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2024; die beiden Optionen waren vertragsgemäss durch eingeschriebenen Brief auszuüben und zwar für die

erste Vertragsverlängerung bis zum 30. Juni 2013 und für die zweite bis zum 30. Juni 2018. Weiter wurde festgehalten, dass die Mietbedingungen bei Ausübung der Option auf Verlängerung denjenigen während der ersten festen Vertragsdauer, bzw. nach Ausübung des ersten Optionsrecht entsprechen würden. Mache die Mieterin von ihren Optionsrechten nicht oder nicht rechtzeitig Gebrauch, so werde der ungekündigte Mietvertrag nach Ablauf der ersten oder nach Ablauf jeder weiteren optierten Mietdauer zu den bisherigen Bedingungen stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, bis er von einer Partei frist- und formgerecht gekündigt werde. Eine Kündigung des Mietvertrages habe dabei von beiden Parteien schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist auf den Ablauf der ersten festen oder der infolge Option verlängerten Mietdauer zu erfolgen. Werde der Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, so sei er mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf den 31. Dezember schriftlich kündbar (act. 3/6 = act. 29/6, S. 7).

Am 6. Oktober 2006, 17. April/2. Mai 2008 und 17. Januar 2014 schlossen die Mieterin und die D.\_\_\_\_\_ AG zudem Nachträge zum Mietvertrag vom 4. Januar 2005 ab, mit welchen die Mieterin unter Anpassung des vereinbarten Mietzinses jeweils weitere Flächen mietete. Die Bestimmungen des ursprünglichen Mietvertrages zur festen Vertragsdauer, den der Mieterin eingeräumten Optionen sowie den Kündigungsmodalitäten blieben unverändert (vgl. act. 3/6 = act. 29/6).

2.2 Am 3. April 2013 (act. 3/7a = act. 29/7) und 14. November 2014 (act. 29/31) hat die Mieterin die ihr gemäss Mietvertrag mit der D.\_\_\_\_\_ AG zustehenden Optionen ausgeübt und die feste Vertragsdauer somit bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

2.3 Mit Mietvertrag vom 26. Februar 2004 bzw. Nachtrag vom 13./22. Juni 2008 hat die Mieterin einen Teil der gemieteten Fläche in der streitgegenständlichen Liegenschaft an die E.\_\_\_\_\_ Fashion Group Switzerland SA (nachfolgend "E'.\_\_\_\_\_") untervermietet, wobei die entsprechenden Vereinbarungen zeitlich auf den Hauptvertrag abgestimmt wurden (act. 32/2).

3. Im November 2014 erwarb die Vermieterin die Liegenschaft an der ...-Strasse 1 in Zürich von der D.\_\_\_\_\_ AG(act. 27 S. 6, Rz. 15, act. 30 S. 5, Rz. 11). Dies teilte sie der Mieterin mit Schreiben vom 5. Dezember 2014 mit (act. 3/13 = act. 29/13).

3.1 Am tt. April 2016 gab der Verwaltungsratspräsident der Mieterin, F.\_\_\_\_\_, der Zeitschrift "G.\_\_\_\_\_" ein Interview, in welchem er auf den Kauf der Liegenschaft durch die Vermieterin angesprochen, unter anderem ausführte, es habe bis anhin noch keinen Kontakt mit H.\_\_\_\_\_ gegeben, die Mieterin habe aber einen Vertrag, welcher bis 2024 laufe. Die Mieterin sei seit über 100 Jahren in diesem Gebäude und bräuchte, wenn sie gehen müsse, ein ähnliches Mietobjekt. Ein solches gebe es nicht so einfach, und sie würde im Härtefall sicher noch drei bis sechs Jahre Verlängerung erhalten (act. 3/23 = act. 29/23).

3.2 Im Nachgang zu diesem Interview erhielt die Mieterin ein Schreiben der "C.\_\_\_\_\_ Group" vom 6. Juni 2016, in welchem ihr mitgeteilt wurde, man habe – ohne vorgängig diesbezüglich von der Mieterin konsultiert worden zu sein – aus dem vorgenannten Presseartikel von der Absicht der Mieterin erfahren, den Mietvertrag vom 4. Januar 2005 zu erneuern bzw. über den 31. Dezember 2024 hinaus zu verlängern. Auf dieser Grundlage sei man keineswegs bereit, einen neuen Mietvertrag über das Jahr 2024 hinaus zu verhandeln, umso mehr, als man die Verkaufsfläche für eigene Bedürfnisse nutzen wolle. Aus diesem Grund bitte man die Mieterin von der Auflösung des Mietvertrages gemäss Art. 3.4 des Mietvertrages Kenntnis zu nehmen und dies per Brief zu bestätigen (act. 3/24 = act. 29/24).

In der Folge wandte sich die Mieterin mit Schreiben vom 8. Juni 2016 an die "C.\_\_\_\_\_ Group" und erklärte insbesondere, angesichts des noch bis 2024 laufenden Vertragsverhältnisses erscheine es ihr verfrüht, der Aufforderung im vorgenannten Schreiben entsprechend bereits jetzt auf die im OR vorgesehenen rechtlichen Möglichkeiten zu verzichten. Angebracht erscheine es ihr, die Gelegenheit für ein klärendes Treffen bezüglich der gegenseitigen Wünsche und Interessen sowie allfälliger, vorstellbarer Lösungen zu nutzen (act. 3/25 = act. 29/25).

Am 14. Juni 2016 stellte die Vermieterin der Mieterin unter Bezugnahme auf ihren Brief vom 6. Juni 2016 die Kündigung auf dem amtlich genehmigten Formular zu (act. 3/4a = act. 29/4). Auf letzterem, datierend vom 13. Juni 2016, kündigte die Vermieterin das mit der Mieterin bestehende Mietverhältnis für das streitgegenständliche Mietobjekt per 31. Dezember 2024, wobei sie als Begründung "Eigenbedarf" anführte (act. 3/4b = act. 29/4). Am 5. Juli 2016 kam die Vermieterin sodann auf das Schreiben der Mieterin vom 8. Juni 2016 zurück und teilte dieser mit, die Auflösung des Vertragsverhältnisses erscheine ihr keineswegs verfrüht, ermögliche dies doch der Mieterin, innert nützlicher Frist eine Alternative zu finden. Sodann signalisierte die Vermieterin Gesprächsbereitschaft für allfällige, bis zum Ende der Mietdauer vorstellbare Modalitäten (act. 3/26 = act. 29/26).

Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 verlangte die Mieterin von der Vermieterin eine Begründung der Kündigung (act. 3/28 = act. 29/28), woraufhin letztere mit Schreiben vom 13. Juli 2016 mitteilte, sie wolle die Verkaufsfläche für eigene Zwecke nutzen (act. 3/29 = act. 29/29).

4. Mit Eingabe vom 11. Juli 2016 machte die Mieterin gegen die Vermieterin bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Zürich ein Verfahren anhängig, mit welchem sie die Ungültigkeit der Kündigung geltend machte bzw. eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2030 verlangte (vgl. act. 4 S. 2). Nachdem in diesem Verfahren keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden konnte, reichte die Mieterin am 28. November 2016 unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde vom 14. Oktober 2016 (act. 4) beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) Klage gegen die Vermieterin ein (act. 1). Nach Durchführung des vorinstanzlichen Verfahrens, in dessen Verlauf die Parteien die vorgenannten Anträge stellten und dessen detaillierter Ablauf dem vorinstanzlichen Entscheid entnommen werden kann (vgl. act. 62 [= act. 53 = act. 64] S. 3 ff., E. 1.2), traf die Vorinstanz am 12. Juli 2018 den vorgenannten Entscheid (act. 53 = act. 62 = act. 64, nachfolgend zitiert als act. 62).

5. Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin mit Eingabe vom 14. September 2018 fristgerecht (vgl. act. 54) Berufung und stellte die vorgenannten Berufungs-

anträge (act. 63). Nachdem ein von der Mieterin mit Verfügung vom 21. September 2018 einverlangter Kostenvorschuss (vgl. act. 66) fristgerecht geleistet worden war (act. 67-68), wurde der Vermieterin mit Verfügung vom 13. November 2018 Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 69). Die Berufungsantwort wurde fristgerecht erstattet, wobei die Vermieterin die vorgenannten Berufungsanträge stellte (act. 71). Mit Verfügung vom 16. Mai 2019 wurde die Berufungsantwort der Vermieterin der Mieterin zur Kenntnisnahme zugestellt und beiden Parteien überdies Frist angesetzt, um sich zu einer allfälligen Trennung der Anfechtungsklage und der Erstreckungsklage bzw. zu einer allfälligen Sistierung des Erstreckungsverfahrens zu äussern (act. 72). Am 18. Juni 2019 reichte die Vermieterin eine entsprechende Stellungnahme ein (act. 76). Die Mieterin erklärte am 20. Juni 2019, sowohl mit der Trennung der Klagen als auch mit einer Sistierung des Erstreckungsverfahrens einverstanden zu sein (act. 79). Innert zweifach erstreckter Frist (vgl. act. 74; act. 77) reichte die Mieterin am 12. Juli 2019 sodann eine "Replik" zur Berufungsantwort der Vermieterin ein (act. 80). Die "Replik" sowie die Erklärung der Mieterin vom 20. Juni 2019 wurden der Vermieterin am 24. Juni 2019 zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 81/2). Gleichentags wurde zudem die Stellungnahme der Vermieterin vom 18. Juni 2019 der Mieterin zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 81/1). Die Mieterin reicht danach innert erstreckter Frist (vgl. act. 82) eine weitere Stellungnahme ein (act. 84), welche am 10. September 2019 wiederum der Vermieterin zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (act. 85). Die Vermieterin nahm das zum Anlass für eine weitere Eingabe, die vom 23. September 2019 datiert (act. 86). Da diese Eingabe im Wesentlichen die Frage der Sistierung des Verfahrens betrifft und – wie noch zu zeigen sein wird – dieser Punkt für den heutigen Entscheid zu unwesentlich ist, ist der Mieterin mit diesem Entscheid lediglich das Doppel der entsprechenden Eingabe der Vermieterin zuzustellen.

6. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-60).

## II.

### Prozessuale Vorbemerkungen

#### 1. Zur Zulässigkeit der Berufung

1.1 Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren Fr. 10'000.– erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Mieterin hat vor Vorinstanz in erster Linie die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung und eventualiter die erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre verlangt (act. 27 S. 1). Der Streitwert bestimmt sich diesfalls nach dem Hauptbegehren, ohne dass das Eventualbegehren hinzuzurechnen wäre (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Beim Streit um die Gültigkeit der Kündigung berechnet sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Zeitraum, währenddem der Mietvertrag fort dauern würde, wäre die Kündigung nicht gültig. Mit anderen Worten ist der Streitwert also nach dem Bruttomietzins während der vom jeweiligen Verfahren betroffenen Zeitdauer, d.h. ab Eingang der Klage oder des Rechtsmittels, bis zu demjenigen Zeitpunkt zu berechnen, auf welchen nach Abschluss des Verfahrens unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfrist sowie der dreijährigen Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR frühestens gekündigt werden könnte (dazu etwa OGer ZH, NG180002 vom 1. Februar 2018, E. 5; PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 91 N 44).

1.2 Wie die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 30. Januar 2017 zutreffend ausgeführt hat (vgl. act. 18), ist das vorliegende Verfahren in dem Sinne aussergewöhnlich, als die Kündigung acht Jahre vor Mietende erfolgt ist, weshalb eine allfällige, durch das Verfahren ausgelöste Sperrfrist bis zum Mietende am 31. Dezember 2024 wohl bereits verstrichen wäre. Das Mietverhältnis könnte deshalb auch unter Berücksichtigung der Sperrfrist unter Umständen nochmals auf den gleichen Termin gekündigt werden. Nicht zu beanstanden ist deshalb, dass die Vorinstanz zur Berechnung des Streitwerts nur die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von 12 Monaten sowie die Dauer einer allfälligen Sperrfrist, aber ohne Berücksichtigung der Verfahrensdauer herangezogen und den Streitwert derge-

stalt auf Fr. 22'503'960.– festgesetzt hat (vgl. act. 18 S 2 ff., E. 2). Der für die Berufung notwendige Streitwert wird damit ohne weiteres erreicht, womit die Berufung zulässig ist.

## 2. Zur Eintretensfrage

2.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich und begründet sowie mit einem Antrag versehen einzureichen (vgl. auch Art. 311 Abs. 1 ZPO).

2.2 Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung wie auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz kann sämtliche gerügten Mängel frei und unbeschränkt prüfen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass sich der Berufungskläger mit den Entscheidungsgründen, d.h. mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinandersetzt (ZR 110 [2011] Nr. 80). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind entsprechende Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen (vgl. BGE 138 III 374 E. 2 = Pra 102 [2013] Nr. 4; OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012, E. II.1.1. und E. II.1.2.). Fehlt eine hinreichende Begründung, tritt die Berufungsinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1; BGer 5A\_438/2012 vom 27. August 2012, E. 2.2). Soweit eine genügende Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Die Berufungsinstanz ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1).

Im Entscheid über die Berufung ist auf die erhobenen Beanstandungen einzugehen. Hervorzuheben ist indes, dass die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) das Gericht nicht dazu verpflichtet, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt.

2.3 Die Berufung wurde rechtzeitig erhoben (vgl. act. 54). Die Mieterin ist durch den angefochtenen Entscheid formell und materiell beschwert und zur Rechtsmittelrehabilitation legitimiert. Zudem enthält die Berufung konkrete Begehren und eine Begründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Daher ist auf die Berufung einzutreten, soweit sich im Rahmen der weiteren Erwägungen nicht noch vereinzelte Vorbehalte ergeben.

### 3. Zum anwendbaren Verfahren

3.1 Für Prozesse über den Kündigungsschutz (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren. In einem solchen kann die Klage in den Formen nach Art. 130 ZPO eingereicht oder mündlich zu Protokoll gegeben werden, wobei eine Begründung der Klage nicht erforderlich ist (Art. 244 Abs. 1 und 2 ZPO). Enthält die Klage keine Begründung, so stellt das Gericht sie der beklagten Partei zu und lädt die Parteien zugleich zur Verhandlung vor (Art. 245 Abs. 1 ZPO). Enthält die Klage demgegenüber eine Begründung, so setzt das Gericht der beklagten Partei zunächst eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme an (Art. 245 Abs. 2 ZPO). Das Gericht trifft die notwendigen Verfügungen, damit die Streitsache möglichst an einem Termin erledigt werden kann; erfordern es jedoch die Verhältnisse, so kann das Gericht einen Schriftenwechsel anordnen und Instruktionsverhandlungen durchführen (Art. 246 ZPO).

Die Mieterin bemängelt in diesem Zusammenhang, dass die Vorinstanz das Verfahren entgegen dem Wunsch beider Parteien mündlich durchgeführt habe, was die Mieterin aufgrund dessen, dass es sich um eine grosse Geschäftsliegenschaft und nicht um einen Standardstreit über eine 3-Zimmerwohnung handle, für unangebracht erachtet (Art. 63 S. 8 f., Rz. 17). Indes ist in diesem Zusammenhang einerseits darauf hinzuweisen, dass die Mieterin selbst eine Klage ohne Begründung eingereicht und geltend gemacht hat, sie behalte sich eine einlässliche Begründung für die mündliche Verhandlung vor (act. 1 S. 4, Rz. 8), womit sie die nunmehr kritisierte Prozessleitung der Vorinstanz selbst initiiert hat. Dass die Vorinstanz sodann, nachdem die Vermieterin offenbar die Durchführung eines Schriftenwechsels vor Durchführung der Hauptverhandlung angeregt hatte und die Mieterin sich mit dem einverstanden erklärte (vgl. act. 22), dennoch auf die Durchfüh-

rung eines solchen verzichtet und gestützt auf Art. 245 Abs. 1 ZPO zur Hauptverhandlung vorgeladen hat (vgl. act. 23), gereicht der Mieterin – wie die Vermieterin zu Recht vorbringt (vgl. act. 63 S. 9, Rz. 18) – von vornherein nicht zum Nachteil, weil sie als erstplädierende Partei sowohl die Klagebegründung an der Hauptverhandlung vom 29. Juni 2017 (Prot. Vi. S. 7 ff.) als auch die Replik in der Fortsetzung der Hauptverhandlung vom 12. April 2018 (Prot. Vi. S. 27 ff.) vortragen konnte. Im Gegensatz zur jeweils zweitplädierenden Vermieterin hätte sie daher die Möglichkeit, ihren Vortrag eingehend vorbereiten zu können. Weiterungen zu den diesbezüglichen Beanstandungen der Mieterin erübrigen sich deshalb.

3.2 Zutreffend führt die Vorinstanz sodann weiter aus, dass der Sachverhalt im vorinstanzlichen Verfahren gestützt auf Art. 247 Abs. 2 ZPO von Amtes wegen festzustellen sei, wobei sie zu Recht einschränkend ausführte, das Gericht beschränke sich darauf, bei der Feststellung des Sachverhaltes und der Beweiserhebung mitzuwirken, wohingegen es grundsätzlich Sache der Parteien sei, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen. Weiter fügte sie zutreffend an, dass es für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend sei, ob die Parteien anwaltlich, also fachkundig, vertreten seien oder nicht (act. 62 S. 16 f., E. 3.2). Soweit die Mieterin in diesem Zusammenhang allgemein kritisiert, entgegen der Vorinstanz sei es dem Gericht bei anwaltlich vertretenen Parteien untersagt, bei der Feststellung des Sachverhaltes oder der Beweiserhebung mitzuwirken (act. 63 S. 6, Rz. 6), übersieht sie, dass sich das Gericht bei anwaltlich vertretenen Parteien zwar "zurückzuhalten" (Botschaft zur Schweizerischen ZPO vom 26. Juni 2006, BBl. 2006 7221, S. 7348), nicht jedoch vollständig zu "enthalten" hat (gl. ZK ZPO-HAUCK, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 247 N 17). Auf konkrete Beanstandungen der Mieterin im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung wird im Rahmen der weiteren Erwägungen einzugehen sein, weshalb sich Weiterungen dazu an dieser Stelle überübrigen.

### III.

#### Zur Berufung im Einzelnen

##### 1. Zur Gültigkeit der Kündigung

1.1 Bei der von der Vermieterin ausgesprochenen Kündigung handelt es sich um eine ordentliche Kündigung gemäss Art. 266a OR. Eine solche setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, einen unbefristeten Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine aufzulösen (Art. 266a Abs. 1 OR; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E. 2.1).

Die einzige Schranke der Vertragsfreiheit der Parteien ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: So ist die Kündigung bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen "anfechtbar", wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR und Art. 271a OR; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 59 E. 2.1). Zweck der Bestimmungen der Art. 271 und 271a OR ist der Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Kündigungen, wobei die Grundnorm von Art. 271 OR durch die in Art. 271a OR genannten Fälle konkretisiert wird. Gemäss Art. 271a Abs. 1 Bst. e i.V.m. Art. 271a Abs. 2 OR ist eine durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung insbesondere dann anfechtbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter in den letzten drei Jahren vor der Kündigung ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine streitige Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat. Als Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, die sich auf die herrschende Lehre stützt, nur eine einvernehmliche Streitbeilegung, mittels der eine unter den Parteien kontroverse Rechtsfrage abschliessend geklärt wird (BGE 130 III 563 E. 2.1).

Da die Mieterin vor Vorinstanz geltend gemacht hat, die von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung sei innerhalb einer solchen Sperrfrist erfolgt, ist zunächst auf diesen Standpunkt einzugehen.

1.2 Zur Frage, ob die Kündigung innerhalb einer Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 2 OR ausgesprochen wurde

1.2.1 Konkret brachte die Mieterin vor Vorinstanz vor, der Kündigung der Vermieterin sei eine einvernehmliche Beilegung eines Streites der Parteien über die Schliessung eines Durchgangs zwischen den Mieträumlichkeiten an der ...-Strasse 1 und weiteren von der Mieterin gemieteten Räumlichkeiten an der ...-Strasse 2/... [Strasse] 3 vorausgegangen. Die Vermieterin habe den fraglichen Durchgang schliessen wollen, auf die Schliessung aber letztlich auf Widerstand der Mieterin hin konkludent verzichtet (act. 62 S. 7, E. 2.1). Die Vermieterin bestritt demgegenüber eine solche Einigung. Dabei brachte sie zunächst vor, nicht sie selbst, sondern die D. \_\_\_\_\_ AG, welche sich im Rahmen des Kaufvertrages aufgrund der grundbuchrechtlichen Lage ihr gegenüber verpflichtet habe, den Brandmauerdurchbruch zwischen den Liegenschaften ...-Strasse 1 und ...-Strasse 2/... [Strasse] 3 zu schliessen, habe gegenüber der Mieterin die Schliessung des Durchgangs verlangt. Auch sei es die D. \_\_\_\_\_ AG gewesen, welche die Schliessung der Mauerdurchbrüche auf den drei nicht von der Mieterin gemieteten Stockwerken habe ausführen lassen. Sie selbst habe die Mieterin zwar zum Rückbau aufgefordert, ohne diesen Anspruch jedoch durchzusetzen. Die von der Mieterin von ihr geforderte Verzichtserklärung betreffend des Rückbaus habe sie bewusst und mit guten Gründen nicht unterschrieben, weshalb es nicht zu einer Einigung gekommen sei, ohnehin nicht in Schriftform. Zudem habe sie im Rahmen der Gespräche mit der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft immer noch auf der Schliessung der Mauerdurchbrüche beharrt und habe auch noch einige Zeit nach der Kündigung an der Schliessung des Mauerdurchbruchs festgehalten. Damit habe sie ihren Standpunkt bis zur Kündigung nicht preisgegeben und gerade nicht auf eine Forderung verzichtet (act. 62 S. 11 f., E. 2.2).

1.2.2 Die Vorinstanz hat das Zustandekommen einer eine Sperrfrist auslösenden Einigung zwischen den Parteien verneint. Sie vertrat den Standpunkt, aus der Darstellung der Mieterin ergebe sich keine – und sei es auch nur eine konkludente – Einigung der Parteien, die durch Schriftstücke rechtsgenügend bewiesen sei. Im Anschluss an die zwischen den Parteien geführte Korrespondenz habe zwar

Funkstille zur hier interessierenden Frage geherrscht und es sei unbestritten, dass die Vermieterin nichts unternommen habe, um die Schliessung des Durchgangs durchzusetzen. Von einer dauerhaften Lösung des Konflikts durch gegenseitiges Nachgeben könne aber nicht gesprochen werden. Die Weigerung der Vermieterin, die von der Mieterin geforderte Verzichtserklärung abzugeben, zeuge gerade davon, dass keine Einigung erfolgt sei. Vielmehr habe die Vermieterin wohl aufgrund der Zweifel, ob ein Anspruch auf die Schliessung des Mauerdurchbruchs bestehe oder nicht, die sprichwörtliche Faust im Sack gemacht und die Differenz im Raum stehen lassen. Die Behauptung der Mieterin, man habe im Gegenzug für das Einlenken der Vermieterin auf eine schriftliche Verzichtserklärung bezüglich des Rückbaus verzichtet, sei jedenfalls nicht durch Schriftstücke belegt (act. 62 S. 24, E. 4.1).

1.2.3 Die Mieterin hält im Berufungsverfahren an ihrem vorinstanzlichen Standpunkt fest und trägt vor, die Einigung bestehe darin, dass die Vermieterin nach dem Austausch von Korrespondenz zwischen den Parteien und ihrer – der Mieterin – Ankündigung, sich mit allen Mitteln gegen die angekündigten Bauarbeiten zur Wehr zu setzen, von ihrem (Rückbau-)Vorhaben Abstand genommen. Beweis dafür sei, dass die Vermieterin die Gültigkeit der Baubewilligung habe auslaufen lassen. Sie selbst habe damals im Gegenzug von der von ihr geforderten Verzichtserklärung Abstand genommen, was von der Gegenpartei vorinstanzlich unbestritten geblieben sei. Die Vorinstanz verkenne, dass das Auslaufenlassen der Baubewilligung durch die Vermieterin nach einer Auslegung gemäss Vertrauensprinzip nach Treu und Glauben nur dahingehend verstanden werden könne, dass die Vermieterin definitiv auf die Durchsetzung des Rückbaus verzichtet habe (act. 63 S. 11).

Die Vermieterin geht demgegenüber mit der Vorinstanz davon aus, dass zwischen den Parteien keine aussergerichtliche Einigung zustande gekommen sei. Dazu bringt sie einerseits zusammengefasst vor, die Mieterin habe sich nicht einer von ihr selbst, sondern einer von der D.\_\_\_\_\_ AG gestellten Forderung widersetzt. So sei im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten geblieben, dass sich die D.\_\_\_\_\_ AG als Verkäuferin der streitgegenständlichen Liegenschaft im Rah-

men der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages ihr gegenüber verpflichtet habe, dafür besorgt zu sein, dass der Mauerdurchbruch zwischen dem Mietobjekt der Mieterin in der Liegenschaft ...-Strasse 1 und einem von der Mieterin in der Nachbarliegenschaft ...-Strasse 2/... [Strasse] 3 benützten Mietobjekt verschlossen werde. Entsprechend sei die diesbezügliche Korrespondenz zwischen der Mieterin und der D.\_\_\_\_\_ AG abgewickelt worden, während sie selbst, nachdem ihr eine Kopie des Schreibens des Rechtsvertreters der Mieterin vom 28. Mai 2015 zugesandt worden sei, der Mieterin lediglich die historische Entwicklung und die im Grundbuch eingetragene Grundlage für die mit der D.\_\_\_\_\_ AG getroffene Vereinbarung aufgezeigt habe. Ihr Schreiben habe sie damit geschlossen, dass sie sich vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten ausser Stande sehe, die von der Mieterin geforderte Verzichtserklärung hinsichtlich des angestrebten Rückbaus abzugeben. Auf die erneute Aufforderung der Mieterin zur Abgabe einer solchen Erklärung habe sie in der Folge unbestrittenermassen nicht geantwortet. Unzutreffend sei in diesem Zusammenhang die von der Mieterin erhobene Behauptung, sie habe unbestrittenermassen auf die Einholung der geforderten Verzichtserklärung *"im Gegenzug für das Einlenken der Vermieterin verzichtet"*. Richtig sei, dass sie weder ausdrücklich noch stillschweigend eingelenkt habe und sie vor Vorinstanz ein Einlenken substantiiert bestritten habe, indem sie darauf hingewiesen habe, dass sie auch nach der Kündigung des Mietverhältnisses weiterhin gegenüber der D.\_\_\_\_\_ AG an der Schliessung des Mauerdurchbruchs festgehalten habe (act. 71 S. 6, Rz. 12 f.). Auch sei es nicht richtig, dass sie eine Baubewilligung habe auslaufen lassen, sei eine solche doch gar nicht von ihr, sondern von der D.\_\_\_\_\_ AG eingeholt worden, während sie diese lediglich in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin mitunterschrieben habe (act. 71 S. 7, Rz. 15).

Die Mieterin hält im Rahmen ihrer Stellungnahme auf die Berufungsantwort daran fest, dass die zwischen den Parteien hinsichtlich des Mauerdurchbruchs zustande gekommene Einigung darin zu sehen sei, dass die Vermieterin vom ursprünglichen Vorhaben, den Durchgang zu verschliessen, Abstand genommen und sie selbst im Gegenzug von der Einholung einer schriftlichen Verzichtserklärung abgesehen habe. Die Tatsache, dass die Vermieterin die ihr erteilte Baube-

willigung anschliessend nicht genutzt habe, belege, dass eine Einigung im nachgewiesenen Disput zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Ausserdem stellt sie sich auf den Standpunkt, das Schreiben der Vermieterin an die D.\_\_\_\_\_ AG vom 14. Juli 2016 (vgl. act. 52/14) sei offensichtlich zu Prozesszwecken angefertigt worden und habe keinen Beweiswert. Zu diesem Zeitpunkt habe bereits eine Einigung bestanden, welche mit dem Auslaufenlassen der Baubewilligung nochmals bestätigt worden sei (act. 80 S. 4 ff., Rz. 9 ff.).

1.2.4 Die Auseinandersetzung wegen des Mauerdurchbruchs zwischen der Liegenschaft ...-Strasse 1 und derjenigen an der ...-Strasse 2/... [Strasse] 3 ist durch Schriftstücke belegt. So ist aktenkundig, dass sich die Vermieterin mit Schreiben vom 24. Februar 2015 zunächst an die D.\_\_\_\_\_ AG wandte und dieser mitteilte, man nehme zur Kenntnis, dass sie die Ansicht vertrete, die Verbindung der Gebäude auf Seiten "... [Strasse]" solle zum Vorteil beider Eigentümer bestehen bleiben, doch ändere dies nichts an ihrem grundsätzlichen Entscheid. Die Gebäudetrennung sei deshalb in die laufende Planung aufzunehmen und möglichst innert einer Zielfrist von sechs Monaten zu vollziehen. Abschliessend forderte die Vermieterin die D.\_\_\_\_\_ AG als Bauherrin des Rückbaus und Vermieterin der Geschäftsflächen "... [Strasse] 3" auf, dies unverzüglich der Mieterin mitzuteilen (act. 3/14 = act. 29/14). Mit Schreiben vom 15. März 2015 teilte daraufhin die D.\_\_\_\_\_ AG der Mieterin mit, dass die Vermieterin die Trennung der Gebäude ...-Strasse 1 und ...-Strasse 2/... [Strasse] 3 verlange (act. 3/15 = act. 29/15). Am 8. Mai 2015 wandte sich die Vermieterin direkt an die Mieterin und teilte dieser unter anderem mit, dass der Eigentümerwechsel der Liegenschaft ...-Strasse 1 bauliche Konsequenzen zur Folge habe; mithin würden die Gebäudeteile I.\_\_\_\_\_ (...-Strasse 1) und J.\_\_\_\_\_ (...-Strasse 2/... [Strasse] 3) baulich komplett getrennt (act. 3/16 = act. 29/16). Mit Schreiben vom 28. Mai 2015 liess die Mieterin die D.\_\_\_\_\_ AG daraufhin wissen, dass sie mit dem Rückbau des Mauerdurchbruchs nicht einverstanden sei, wobei sie das Recht bestritt, den Rückbau des Mauerdurchbruchs, welcher eine bewilligte Mieterausbaute darstelle, während der Dauer des Mietverhältnisses und demgemäss vorzeitig zu verlangen. Solches stelle eine Verletzung des Mietvertrages dar. Die Mieterin forderte von der D.\_\_\_\_\_ AG, dass von den angekündigten Bauarbeiten vollumfänglich Abstand genommen und

der Verzicht auf die entsprechenden Arbeiten schriftlich angezeigt werde. Ausserdem forderte die Mieterin die D. \_\_\_\_\_ AG auf, dafür besorgt zu sein, ebenfalls eine entsprechende Verzichtserklärung der Vermieterin beizubringen (act. 3/18b = act. 29/18). Eine Kopie dieses Schreibens wurde von der Mieterin auch der Vermieterin zugestellt (act. 3/18a = act. 29/18). Mit Schreiben vom 11. Juni 2015 wandte sich die Vermieterin daraufhin direkt an die Mieterin und teilte dieser zusammengefasst mit, sie sei der Ansicht, dass ein Recht auf Rückbau der Mieterausbaute aufgrund der grundbuchrechtlichen Situation bestehe. Vor diesem Hintergrund sähe sie sich ausser Stande, die von der Mieterin geforderte Verzichtserklärung hinsichtlich des angestrebten Rückbaus abzugeben und werde weiterhin auf dem Rückbau bestehen (act. 3/19a = act. 29/19). Am 16. Juni 2015 antwortete die Mieterin der Vermieterin auf dieses Schreiben, wobei sie der von dieser geäusserten Rechtsansicht widersprach und festhielt, sie erwarte umgehend eine entsprechende Verzichtserklärung der Vermieterin (act. 3/20 = act. 29/20). Mit Einschreiben vom 14. Juli 2016 wandte sich sodann die Vermieterin an die D. \_\_\_\_\_ AG und führte einleitend aus, nachdem man die D. \_\_\_\_\_ AG bereits mehrmals aufgefordert habe, den am 15. Januar 2015 erstmals besprochenen Rückbau vorzunehmen, wobei ihr von Seiten der D. \_\_\_\_\_ AG mitgeteilt worden sei, dass sich die Mieterin gegen diesen Rückbau wehre und dieser nun juristisch durchgesetzt werden müsse, sei man heute immer noch nicht weiter. Nachdem sie (die Vermieterin) erfahren habe, dass die D. \_\_\_\_\_ AG den J. \_\_\_\_\_ (die Liegenschaft ...-Strasse 2/... [Strasse] 3) demnächst veräussern wolle, fordere sie die D. \_\_\_\_\_ AG nochmals auf, den Rückbau umgehend vorzunehmen. Ausserdem behalte sie sich das Recht vor, gegen die D. \_\_\_\_\_ AG vorzugehen, auch wenn der J. \_\_\_\_\_ nun an einen Dritten veräussert werde. Zusätzlich verlange sie, dass die neue Besitzerin des J. \_\_\_\_\_s die Verpflichtung der D. \_\_\_\_\_ AG übernehme und dass dies im Veräusserungsvertrag betreffend J. \_\_\_\_\_ auch klar integriert werde (act. 52/14).

Aufgrund dieser Korrespondenz ist zwar nicht zu verneinen, dass die Vermieterin selbst in die Auseinandersetzung über den Rückbau des Mauerdurchbruchs involviert war. Dennoch kann der entsprechenden Korrespondenz entgegen der Mieterin keine einvernehmliche Streitbeilegung in dieser Frage entnom-

men werden. So hat die Vermieterin, nachdem die Mieterin von ihr mit Schreiben vom 28. Mai 2015 eine ausdrückliche Verzichtserklärung verlangt hatte (act. 3/18a-b = act. 29/18), die Abgabe einer solchen Erklärung mit Schreiben vom 11. Juni 2015 belegtermassen verweigert und am Rückbau festgehalten (act. 3/19a = act. 29/19). Auf die zweite Aufforderung der Mieterin zur Abgabe einer solchen Erklärung vom 16. Juni 2015 hat die Vermieterin (act. act. 3/20 = act. 29/20) sodann unbestrittenermassen nicht reagiert, weshalb das Zustandekommen einer ausdrücklichen Einigung der Parteien nicht durch Schriftstücke belegt ist. Die Vorinstanz ist sodann entgegen der Mieterin zu Recht zum Schluss gekommen, den eingereichten Schriftstücken könne auch keine konkludente aussergerichtliche Einigung der Parteien entnommen werden. Insbesondere kann eine solche Einigung nicht aus dem Verfall der Baubewilligung geschlossen werden, war doch belegtermassen nicht die Vermieterin, sondern die D. \_\_\_\_\_ A Bauherrin des umstrittenen Rückbaus (vgl. act. 52/11-12), weshalb einzig die D. \_\_\_\_\_ AG die entsprechende Baubewilligung auslaufen lassen konnte. Dass die Vermieterin die Baubewilligung als Grundeigentümern mitunterschrieben hat, ändert daran entgegen der Mieterin nichts, umso mehr als belegt ist, dass die Vermieterin die D. \_\_\_\_\_ AG mehrfach zur Vornahme des strittigen Rückbaus aufgefordert hat. Im Übrigen anerkennt auch die Mieterin, dass die Baubewilligung erst am 15. Juni 2018 verfallen ist (§ 322 Abs. 1 PBG/ZH; vgl. act. 80 S. 5, Rz. 11), weshalb von vornherein nicht ersichtlich ist, wie der Verfall der Baubewilligung geeignet sein könnte, um eine vor Aussprache der Kündigung am 13./14. Juni 2016 zustande gekommene, konkludente Einigung der Parteien zu beweisen. Schliesslich wird der von der Mieterin behauptete konkludente Verzicht der Vermieterin auf Vornahme des entsprechenden Rückbaus durch das – belegtermassen eingeschrieben versandte (vgl. act. 52/14 S. 2) – Schreiben der Vermieterin an die D. \_\_\_\_\_ AG vom 14. Juli 2016 (act. 52/14) ausdrücklich widerlegt, belegt dieses doch, dass die Vermieterin von der D. \_\_\_\_\_ AG auch noch am 14. Juli 2016 und damit nach der Kündigung vom 13./14. Juni 2016 (act. 3/4a-b = act. 29/4) am Rückbau des Mauerdurchbruchs festgehalten hat. Zwar bringt die Mieterin in diesem Zusammenhang pauschal vor, das Schreiben vom 14. Juli 2016 sei im Hinblick auf den Prozess erstellt worden und verfüge deshalb über

keinen Beweiswert, doch bringt sie weder entsprechende Anhaltspunkte vor, noch sind solche vor dem Hintergrund offensichtlich, dass zwischen der Vermieterin und der D.\_\_\_\_\_ AG aktenkundig bereits zuvor Uneinigkeit über die Notwendigkeit des Rückbaus des Mauerdurchbruchs bestand (vgl. act. vgl. act. 3/14 = act. 29/14).

Dass sich die Parteien in den letzten drei Jahren vor der Kündigung über eine streitige Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hätten, wurde von der hierfür beweisbelasteten Mieterin folglich nicht durch Schriftstücke belegt, weshalb die Vorinstanz das Bestehen einer Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 Bst. e i.V.m. Art. 271a Abs. 2 OR zu Recht verneint hat. Die Berufung der Mieterin erweist sich insoweit als unbegründet.

### 1.3 Zur Frage, ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst

1.3.1 Da die von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung nicht innerhalb einer Sperrfrist erfolgte, war es der Vermieterin – wie bereits ausgeführt – grundsätzlich freigestellt, den Mietvertrag zu kündigen, denn der Mietvertrag bindet die Parteien nur bis zum Ablauf der vereinbarten Frist. Mit dem Ablauf der Frist lebt die Vertragsfreiheit wieder auf und steht es jeder Partei frei, einen neuen Vertrag zu schliessen oder sich einen neuen Vertragspartner zu suchen (BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, in: MRA 4/17 S. 214, E. 2.1; BGer 4A\_18/2016 vom 26. August 2016, E. 3.1). Wie bereits gesagt ergibt sich die einzige Schranke dieser Vertragsfreiheit aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR; siehe ebenso Art. 271a OR; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 59 E. 2.1), wobei der durch diese Bestimmung gewährte Schutz zwar dem Grundsatz von Treu und Glauben entspringt (Art. 2 Abs. 1 ZGB), aber auch den nicht offensichtlichen Rechtsmissbrauch (i.S. des Art. 2 Abs. 2 ZGB) verpönt (vgl. auch BGE 136 III 190 E. 2 m.w.H).

Die typischen Fälle des offensichtlichen Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB), nämlich fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts, krasses Missverhältnis der Interessen, schonungslose Rechtsausübung oder widersprüchliches Verhalten, erlauben eine an-

dere Beurteilung der Frage, ob die Kündigung gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR verstösst (BGE 120 II 105 E. 3; BGE 136 III 162 E. 3.3.1). So muss die Kündigung als treuwidrig und daher missbräuchlich betrachtet werden, wenn sie keinem objektiven, ernsthaften und schutzwürdigen Interesse entspricht (BGE 135 III 112 E. 4.1). Missbräuchlich ist auch die rein schikanöse Kündigung, deren Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist, oder deren Begründung lückenhaft oder falsch ist (BGE 140 III 496 E. 4.1.; BGE 136 III 190 E. 2; BGE 135 III 112 E. 4.1).

Indes verstösst eine Kündigung nicht bereits deshalb gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, weil sie für den Mieter eine Härte darstellt (BGE 140 III 496 E. 4.1) oder weil die Interessen des Mieters gewichtiger erscheinen als diejenigen des Vermieters (BGer 4A\_297/2010 vom 6. Oktober 2010, E. 2.2; BGer 4A\_322/2007 vom 12. November 2007, E. 6). Bei der Beurteilung der Gültigkeit einer Kündigung ist lediglich auf die Interessen des Vermieters an der Wiedererlangung seines Eigentums abzustellen und es sind nicht die Interessen des Vermieters mit denjenigen des Mieters gegeneinander abzuwägen. Diese Interessenabwägung greift nur bei der Prüfung der Erstreckung des Mietverhältnisses (BGer 4A\_18/2016 vom 26. August 2016, E. 3.2; BGer 4A\_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1 m.w.H.).

Um prüfen zu können, ob eine ordentliche Kündigung gegen die Regeln von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 und 271a OR), ist zunächst festzustellen, aus welchem Grund der Vermieter die Kündigung ausgesprochen hat. Dafür ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde (BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E. 2.1). Nachträgliche Ereignisse sind nicht geeignet, die Qualifikation im Nachhinein zu beeinflussen; allenfalls können sie jedoch die Absichten des Vermieters zum Zeitpunkt der Kündigung verdeutlichen (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGer 4A\_67/2016 vom 7. Juni 2016, E. 6.1; BGer 4A\_430/2013 vom 14. Februar 2014, E. 2; BGer 4A\_623/2010 vom 2. Februar 2011, E. 2.4). Begründet werden muss die Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 2 OR nur auf Verlangen der anderen Partei. Die Begründung der Kündigung ist jedoch von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung, ob diese gegen den Grund-

satz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Gründe für die Kündigung können – entgegen der Ansicht der Mieterin (vgl. act. 63 S. 14, Rz. 32; S. 38 Rz. 103; act. 80 S. 13, Rz. 35) – grundsätzlich auch noch vor dem erstinstanzlichen Gericht vorgebracht werden, da die abgeschwächte (sog. soziale) Untersuchungsmaxime anwendbar ist (Art. 229 Abs. 3, 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; BGE 138 III 59 E. 2.3; BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.3, in: MRA 4/17 S. 214 ff.). Zur Ermittlung der Bedeutung und des Umfangs der Kündigungsbegründung sind die allgemeinen Grundsätze für die Auslegung von Willenserklärungen massgebend (BGE 127 III 444 E. 1a S. 445). Es ist jedoch nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die vom Vermieter verwendet wird (Art. 18 Abs. 1 OR; vgl. dazu BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.2, in: MRA 4/17 S. 214 ff.).

1.3.2 a) Die Mieterin bemängelt, zwischen der Vermieterin und der Vorinstanz habe hinsichtlich des Kündigungsgrundes keine Einigkeit bestanden (act. 63 S. 35 f., Rz. 94). Konkret stellt sich die Mieterin auf den Standpunkt, während die Vorinstanz das Kündigungsmotiv in einem "Konzernbedarf" gesehen habe, definiere die Vermieterin selbst das Kündigungsmotiv mit einer Form des persönlichen Bedarfs, welcher nichts mit dem gesetzlichen Eigenbedarf zu tun habe (act. 63 S. 35 f., Rz. 94). Insbesondere wirft die Mieterin der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Kündigungsmotiv vor, diese sei zu Unrecht davon ausgegangen, die Vermieterin wolle das Mietobjekt für die Geschäftstätigkeit von Konzerngesellschaften nutzen, welche ihr aufgrund der engen wirtschaftlichen Verbundenheit im Konzern weit näher stünden als andere Dritte. Richtig sei vielmehr, dass die Vermieterin im vorinstanzlichen Verfahren selbst unmissverständlich habe ausführen lassen, dass sie selbst, u.a. ihrem Gesellschaftszweck zuwider, in den Verkaufsflächen der Liegenschaft Produkte verkaufen möchte (act. 63 S. 16, Rz. 37 f.; act. 80 S. 7 Rz. 18; S. 10 Rz. 27).

b) Die Vermieterin hat – wie diese zu Recht ausführt (act. 71 S. 10, Rz. 20 ff.) – zur Begründung ihrer Kündigung, welche sie zunächst mit "Eigenbedarf" (act. 3/4b = act. 29/4) bzw. "Nutzung für eigene Zwecke" (act. 3/29 = act. 29/29) begründet hatte, vor Vorinstanz konkretisierend ausgeführt, sie beabsichtige die

Liegenschaft in Zukunft dergestalt zu nutzen, dass darin Produkte der verschiedenen, zur Unternehmensgruppe der C. \_\_\_\_\_ Group AG gehörende Gesellschaften ("Brands") verkauft würden (act. 30 S. 5, Rz. 11; S. 8 Rz. 17 und Rz. 19; S. 27 Rz. 63; Prot. VI. S. 19, act. 50 S. 4 Rz. 10; S. 5 Rz. 13; S. 17 Rz. 45; S. 27 Rz. 69). Dabei hat sie dargelegt, dass ihr als Gesellschaft der C. \_\_\_\_\_ Gruppe innerhalb dieses Konzerns die Aufgabe zukomme, Immobilien zu halten und diese den Marken für ihre Verkaufs- und Produktionstätigkeit zur Verfügung zu stellen, soweit diese nicht über eigene Immobilien verfügen würden (Prot. VI. S. 29). Dass die Mieterin diese Begründung der Kündigung durch die Vermieterin dergestalt deuten will, letztere wolle entgegen ihrem Gesellschaftszweck selbst Produkte anderer Konzerngesellschaften in der streitgegenständlichen Liegenschaft verkaufen, womit sie einen persönlichen Eigenbedarf geltend mache (act. 63 S. 15 f., Rz. 36 ff.), vermag keine falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz darzutun. Vielmehr hat die Vermieterin den Kündigungsgrund vor Vorinstanz klar in der Weise präzisiert, dass sie die Liegenschaft anderen Gesellschaften der C. \_\_\_\_\_ Group zur Verfügung stellen wolle, damit diese selbst darin ihre Produkte verkaufen könnten (vgl. etwa act. 50 S. 4, Rz. 10, S. 17 Rz. 45), was auch ihrer Funktion als Immobiliengesellschaft innerhalb der C. \_\_\_\_\_ Gruppe entspricht. Entgegen der Mieterin hat die Vorinstanz deshalb bei der Ermittlung des Kündigungsmotivs zu Recht nicht auf die teilweise unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise der Vermieterin (Art. 18 Abs. 1 OR; vgl. BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.2, in: MRA 4/17 S. 214 ff.), sondern auf deren inhaltlich klare Begründung abgestellt (act. 62 S. 27, E. 4.2.2). Die Berufung der Mieterin erweist sich deshalb insoweit als unbegründet.

1.3.3 a) In einem zweiten Schritt hat die Vorinstanz alsdann in rechtlicher Hinsicht erwogen, der von der Vermieterin dergestalt konkretisierte Kündigungsgrund stimme aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum "Eigenbedarf" klarerweise nicht mit einem *"Eigenbedarf im technischen Sinne"* überein, wobei die Vorinstanz mit einem *"Eigenbedarf im technischen Sinne"* einen Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR, Art. 272 Abs. 2 lit. d OR) meinte (nachfolgend *"Eigenbedarf im gesetzlichen Sinne"* genannt). Zur Begründung führte sie an, die Mieterin mache

zu Recht geltend, dass sich der Gesellschaftszweck der Vermieterin auf den Kauf, Verkauf sowie die Bewirtschaftung bestehend aus der Vermietung und Verwaltung von Immobilien beschränke. Soweit die Vermieterin deshalb die Kündigung damit begründe, sie wolle die Liegenschaft für die Vermietung an Konzerngesellschaften verwenden, damit diese ihre Produkte bzw. Uhren im Sinne eines "Uhrenwarenhouses" oder einer ähnlichen Nutzung des Mietobjektes verkaufen könnten, berufe sich die Vermieterin nicht auf ihr eigenes Interesse, sondern auf dasjenige ihrer Konzernschwestern (act. 62 S. 25, E. 4.2.2). Die Vorinstanz verneinte also, dass die Kündigung des Mietobjektes, um dieses künftig im Interesse anderer Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zu nutzen und es diesen zum Verkauf ihrer Produkte zur Verfügung zu stellen, Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR, Art. 272 Abs. 2 lit. d OR) darstelle.

b) Die von der Mieterin hierzu im Rahmen ihrer Berufung gemachten Rügen gehen grösstenteils an diesen Feststellungen der Vorinstanz vorbei. Dies liegt einerseits daran, dass die Mieterin in appellatorischer Weise und ohne auf die Erwägungen der Vorinstanz zum Kündigungsgrund einzugehen daran festhält, die Vermieterin habe ihre Kündigung mit Eigenbedarf begründet (vgl. etwa act. 63 S. 12 f., Rz. 28 f.; act. 63 S. 15, Rz. 36) und sie sich im Rahmen ihrer Berufung in der Folge weitestgehend darauf beschränkt, geltend zu machen, dass ein solcher nicht vorliege. Dabei lässt sie ausser Acht, dass die Vorinstanz gar nicht vom Bestehen eines Eigenbedarfs der Vermieterin im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ausgegangen ist, sondern sie vielmehr im Gegenteil festgehalten hat, dass kein Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR) vorliege. So ist die Vorinstanz entgegen der Meinung der Mieterin (vgl. etwa act. 63 S. 18 f., Rz. 45 ff.) in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung davon ausgegangen, ein Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes müsse derjenige des Eigentümers selbst sein, was bedeute, dass die Benutzung der Räumlichkeiten für ihn selbst oder für einen sehr nahen Verwandten oder Verschwägerten notwendig sein müsse (act. 62 S. 19, E. 4.1; vgl. auch Art. 142 III 336 E. 5.2.2; BGE 132 III 737 E. 3.4.3). Dass andere Konzerngesellschaften keine nahen Ver-

wandten in diesem Sinne sind, hat die Vorinstanz zutreffend erkannt (act. 62 S. 25, E. 4.2.2). Auch hat sie richtigerweise ausgeführt, dass der Eigenbedarf einer juristischen Person sich auf ihr Interesse an der Erfüllung des Gesellschaftszwecks beziehen müsse, wobei der Eigenbedarf des Aktionärs keinen Eigenbedarf im gesetzlichen Sinn darstelle (act. 62 S. 19, E. 4.1; vgl. auch BGE 142 III 336 E. 5.2.2.2). Wenn die Mieterin in diesem Zusammenhang gleichwohl beanstandet, die Vorinstanz habe einen Eigenbedarf im Konzern konstruiert und damit die bundesgerichtliche Rechtsprechung missachtet (vgl. act. 63 S. 15 ff. Rz. 36 ff.; S. 18 f. Rz. 43 ff.), erweist sich dies als unzutreffend.

Am Entscheid der Vorinstanz vorbei gehen sodann die Ausführungen der Mieterin, wonach für andere Konzerngesellschaften kein Eigenbedarf geltend gemacht werden könne (act. 63 S. 15 ff., Rz. 36 ff.; act. 80 S. 6, Rz. 15), dass die von der Vermieterin geltend gemachten künftigen Verwendungszwecke für die Mietliegenschaft keinen Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes darstellen würden (vgl. etwa act. 63 S. 13, Rz. 29 f.; S. 40 Rz. 109) bzw. dass weder für eine Schwester- oder Tochtergesellschaft (act. 63 S. 20 Rz. 51 ff.; S. 27 ff. Rz. 72 und 73 ff.; S. 36 Rz. 95; act. 80 S. 8 Rz. 20) noch für Marken der C.\_\_\_\_\_ Gruppe (act. 63 S. 30 ff. Rz. 80 ff.) Eigenbedarf behauptet oder nachgewiesen sei. Insbesondere verkennt die Mieterin auch hier, dass die Vorinstanz – wie gesehen – nicht die Ansicht vertrat, eine künftige Zurverfügungstellung bzw. Vermietung der streitgegenständlichen Liegenschaft an andere Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe stelle Eigenbedarf der Vermieterin im Sinne des Gesetzes dar. In diesem Zusammenhang unterstellt die Mieterin der Vorinstanz auch zu Unrecht, sie habe eine Art "Eigenbedarf im Konzern", von der Vorinstanz als "Konzernbedarf" bezeichnet, konstruiert (act. 63 S. 16 f., Rz. 37 ff.). Zwar verwendete die Vorinstanz tatsächlich den Begriff "Konzernbedarf", dies jedoch einzig im Zusammenhang mit der Frage, ob glaubhaft sei, dass die Vermieterin die Liegenschaft künftig tatsächlich in der von ihr angegebenen Weise nutzen wolle, also ob der von der Vorinstanz als entscheidend angesehene Kündigungsgrund, wonach die Vermieterin die streitgegenständliche Liegenschaft künftig für die Geschäftstätigkeit von anderen Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe nutzen wolle, echt und nicht bloss vorschoben sei (vgl. act. 62 S. 28.; darauf wird nachfolgend

in Ziff. III.1.3.6 einzugehen sein). Hier bleibt festzuhalten, dass die Vorinstanz damit keine juristische Bedeutung im Sinne eines Eigenbedarfs im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen innerhalb eines Konzerns konstruiert hat, wie die Mieterin behauptet (vgl. act. 63 S. 15 ff., Rz. 42 ff.). Wenn die Mieterin in ihrer Berufung wiederholt geltend macht, Eigenbedarf bei einer juristischen Person als Vermieterin setze voraus, dass diese die Räume für ihre wirtschaftliche Tätigkeit auf Nutzen und Gefahr dem Gesellschaftszweck entsprechend nutze (vgl. etwa act. 63 S. 12, Rz. 28), widerspricht dies nicht dem vorinstanzlichen Entscheid (vgl. act. 62 S. 19, E. 4.1; S. 25, E. 4.2.2).

Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die Frage, ob die künftige Nutzungsart dem Gesellschaftszweck der Vermieterin entspricht, für die Frage der Gültigkeit der Kündigung entgegen der Mieterin irrelevant ist, muss die künftige Nutzung doch insbesondere dann vom Gesellschaftszweck der kündigenden Vermieterin gedeckt sein – und darauf zielt die Argumentation der Mieterin ab (vgl. act. 63 S. 15 ff., Rz. 36 ff.; S. 35 f., Rz. 94) –, wenn eine juristische Person als Vermieterin Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR oder Art. 272 Abs. 2 lit. d OR) geltend macht. Dies ist hier jedoch – wie gesehen – nicht der Fall. Im Übrigen hat die Vorinstanz in anderem Zusammenhang richtigerweise festgestellt, dass die geltend gemachte künftige Nutzung sehr wohl vom Gesellschaftszweck der Vermieterin gedeckt sei, bezwecke diese doch neben dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften insbesondere auch deren Bewirtschaftung, bestehend aus Vermietung und Verwaltung (vgl. act. 3/2), worunter auch die Nutzung der gehaltenen Liegenschaften für Konzernzwecke zu subsumieren sei (vgl. dazu 62 S. 30 f., E. 4.2.2). Zwar macht die Mieterin zu Recht geltend, dass auch die Vermietung an sie selbst von diesem Gesellschaftszweck gedeckt wäre (vgl. act. 63 S. 13, Rz. 30), was jedoch irrelevant ist, weil die Vorinstanz von diesem Umstand nicht auf das Vorliegen eines Eigenbedarfs im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen geschlossen hat, sondern – wie bereits gesagt – vielmehr festgehalten hat, dass sich die Vermieterin bei der Kündigung nicht auf ihr eigenes, sondern auf das Interesse ihrer Konzernschwester berufe, womit sie das Bestehen eines Eigenbedarfs im Sinne des Gesetzes eben gerade zu Recht verneint hat.

Entscheidend ist überdies, dass es hier nicht um eine ausserordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder Art. 271a Abs. 3 lit. a OR geht, sondern vielmehr um eine ordentliche Kündigung gemäss Art. 266a OR, welche mit "Eigenbedarf" (act. 3/4b = act. 29/4) bzw. "Nutzung für eigene Zwecke" (act. 3/29 = act. 29/29) begründet wurde. Wie bereits ausgeführt hat die Vorinstanz hier richtigerweise nicht auf die unrichtige Bezeichnung des Kündigungsgrundes durch die Vermieterin abgestellt (Art. 18 Abs. 1 OR; vgl. BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.2, in: MRA 4/17 S. 214 ff.), sondern hat die Legitimität des im erstinstanzlichen Verfahren durch die Vermieterin konkretisierten Kündigungsgrundes geprüft. Es spielt daher keine Rolle, dass mit dem von der Vorinstanz als entscheidend angesehenen Kündigungsgrund der Nutzung der streitgegenständlichen Liegenschaft im Interesse anderer Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe kein Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes dargetan ist. Ein solcher wäre einzig zur Begründung einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder Art. 271a Abs. 3 lit. a OR von Bedeutung gewesen, nicht aber bei der Begründung einer ordentlichen Kündigung. Irrelevant ist deshalb entgegen der Mieterin insbesondere auch, dass einem Konzern nach Schweizer Recht keine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt und ein solcher deshalb auch keinen eigenen Bedarf haben kann (vgl. act. 63 S. 21, Rz. 54). Hingegen stellt es einen legitimen Kündigungsgrund dar, wenn die Vermieterin die Mietsache einer Person oder Personen überlassen will, die ihr aus irgend einem Grund näher steht bzw. stehen, als die aktuelle Mieterin. Die Wahl eines neuen Vertragspartners verstösst nicht gegen Treu und Glauben, ist m.a.W legitim (vgl. insbesondere BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, in: MRA 4/17 S. 214, E. 2.1; BGer 4A\_18/2016 vom 26. August 2016, E. 3.1; ZK OR-HIGI, Zürich 1996, Art. 271 N 60). Deshalb ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, die künftige Zurverfügungstellung der Liegenschaft zur Nutzung im Interesse anderer Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe (von der Vorinstanz als "Konzernbedarf" bezeichnet) stelle einen zulässigen (ordentlichen) Kündigungsgrund dar. Die Berufung der Mieterin erweist sich insoweit als unbegründet.

1.3.4 a) In einem weiteren Schritt prüfte die Vorinstanz, ob die Verwendung des "*technischen*" Begriffs des "Eigenbedarfs" bei der Begründung der Kündigung,

ohne dass ein solcher vorliege, an sich zur Ungültigkeit der Kündigung führen könne. Sie vertrat dabei die Meinung, die Verwendung dieses Begriffs bei der Begründung der Kündigung könne dann zu deren Aufhebung führen, wenn damit eine mit Treu und Glauben nicht in Einklang zu bringende Absicht verbunden sei. Bezogen auf den vorliegenden Fall wäre eine Missbräuchlichkeit der Kündigung nach Ansicht der Vorinstanz insbesondere dann zu bejahen, wenn die Vermieterin der Mieterin trotz Fehlens eines Eigenbedarfs im gesetzlichen Sinn einen solchen vorgespiegelt hätte (act. 62 S. 26, E. 4.2.2). Deshalb – so die Vorinstanz weiter – sei zu prüfen, ob für die Mieterin bei Erhalt der Kündigung erkennbar gewesen sei, dass die Vermieterin mit der Verwendung des Begriffs des "Eigenbedarfs" nicht einen solchen im gesetzlichen Sinne gemeint habe, sondern sie vielmehr die Liegenschaft für die Bedürfnisse anderer Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe haben nutzen wollen. Wie jede Willenserklärung sei die Kündigung zu diesem Zweck nach Treu und Glauben auszulegen, wobei entscheidend sei, wie die Mieterin die Äusserungen der Vermieterin aufgrund der gesamten Umstände habe verstehen dürfen und müssen (act. 62 S. 26 f., E. 4.2.2). Anschliessend ging die Vorinstanz auf die Kündigung sowie die dieser vorausgehenden Umstände ein. Konkret führte sie dabei aus, wenn man die Kündigung und ihre Vorgeschichte betrachte, so sei dieser schon beim Erwerb der Liegenschaft ein indirekter Kontakt der Parteien vorausgegangen, weil beide sich um einen Kauf des Objekts bemüht hätten. Nachdem schliesslich die Vermieterin das Rennen gemacht habe, hätten sich die Medien für die Pläne des C.\_\_\_\_\_ Konzerns interessiert und bei H.\_\_\_\_\_ in Erfahrung gebracht, dass eine Nutzung der Liegenschaft im Wesentlichen durch Konzerngesellschaften geplant sei. Zunächst sei in der Berichterstattung des "K.\_\_\_\_\_s" vom tt. November 2014 zwar nur die Rede davon gewesen, dass die C.\_\_\_\_\_ Gruppe zu ihren Plänen noch geschwiegen habe: Gemäss dem Bericht hätten aber damals bereits Gerüchte existiert, wonach ein Uhrenwarenhaus geplant sei, wie es auch schon von einer Konkurrentin in ... [Ortschaft] mit Erfolg betrieben werde. Daraufhin sei das Interview H.\_\_\_\_\_s mit der "L.\_\_\_\_\_" erschienen, über welches im "K.\_\_\_\_\_" vom tt. November 2014 berichtet worden sei, und bei welchem H.\_\_\_\_\_ die Gerüchte im Kern bestätigt und eine kreative Nutzung für Uhrenboutiquen sowie Künstlerateliers in Aussicht gestellt habe, welche das

Uhrenhandwerk vermitteln würden. Dabei habe er auch auf ein zwar nicht identisches, aber auf ähnlichen Ideen beruhendes Haus in Shanghai verwiesen, welches die Gruppe damals bereits betrieben habe. Eineinhalb Jahre später sei dann das Interview mit dem Verwaltungsratspräsidenten der Mieterin in der "G.\_\_\_\_\_" vom tt. April 2016 gefolgt, in welchem dieser mit den möglichen Plänen des Konzerns konfrontiert worden sei, zu dem auch die Vermieterin gehöre. Er habe gesagt, er habe bislang mit H.\_\_\_\_\_ keinen Kontakt gehabt und von den Schwierigkeiten, die für die Mieterin mit einem Auszug verbunden wären, gesprochen. Zudem habe er explizit geäußert, es gebe "momentan" keine Anzeichen, dass die Verantwortlichen des Konzerns die Mieterin nicht mehr im Haus haben wollten, zumal diese sich wohl gemeldet hätten, wenn "sie" das Gebäude wirklich für sich bräuchten. Darauf sei am 6. Juni 2016 die unbestrittenermassen formungültige Kündigung gefolgt. Abgesehen vom – für ein Geschäft von dieser Bedeutung mehr als erstaunlichen – Formfehler sei vor allem der Absender zu beachten. Es habe sich nämlich nicht etwa um die Vermieterin, sondern um die Konzernmutter The C.\_\_\_\_\_ Group SA gehandelt, auch wenn für diese die gleichen Organe aufgetreten seien wie sonst jeweils für die Vermieterin. Inhaltlich habe man nicht nur sein Befremden darüber ausgedrückt, dass man über die Medien vom Interesse der Mieterin an einer Erneuerung bzw. Erstreckung des laufenden Mietvertrages erfahren habe, sondern auch mitgeteilt, man sei zu entsprechenden Verhandlungen nicht bereit, "d'autant plus que nous souhaiterons utiliser cet espace de vente pour nos propres besoins". Diese Information habe aus Sicht der Konzernmutter als Absenderin eine erkennbar wirtschaftliche und auf den gesamten Konzern bezogene Bedeutung gehabt, besonders vor dem Hintergrund der vorausgegangenen Kommunikation via Medien. Entsprechend habe die Mieterin ihren Widerspruch vom 8. Juni 2016 gegen die ihrer Meinung nach verfrühte Kündigung ebenfalls an die Konzernmutter und nicht an die Vermieterin gerichtet. Die Vorinstanz kam zum Schluss, vor diesem Hintergrund habe die Mieterin die von der Vermieterin angegebene Begründung der Kündigung vernünftigerweise nur so verstehen können und dürfen, dass der als Grund angegebene Eigenbedarf nicht "*technisch*", also im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen, sondern "*wirtschaftlich*" zu verstehen und eher auf die Bedürfnisse anderer Konzerngesellschaften

bezogen gewesen sei als auf diejenigen der Vermieterin als reine Immobiliengesellschaft (act. 62 S. 27 f., E. 4.2.2).

b) Die Mieterin ist der Meinung, die Vorinstanz habe gestützt auf die vorstehend genannten Erwägungen einen "Konzernbedarf" im Sinne eines Eigenbedarfs im Konzern als nachgewiesen erachtet (act. 63 S. 21, Rz. 54) und führt im Weiteren aus, weshalb ein solcher nicht vorliege (act. 63 S. 21 ff., Rz. 55-70) bzw. nicht nachgewiesen sei (act. 63 S. 27 Rz. 72). Sie legt damit nicht dar, dass bzw. weshalb sie die Kündigung der Vermieterin entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen bzw. den dort genannten Umständen anders habe verstehen können und dürfen bzw. tatsächlich anders verstanden habe, als von der Vorinstanz dargestellt. Offen gelassen werden kann deshalb, ob die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz, die sich immerhin auf von der Mieterin eingereichte Akten stützen, überhaupt notwendig waren. Wie bereits ausgeführt, kann die Kündigung nämlich auch noch im erstinstanzlichen Verfahren begründet bzw. präzisiert werden (BGE 138 III 59 E. 2.3; BGer 4A\_19/2016 vom 2. Mai 2017, E. 2.3, in: MRA 4/17 S. 214 ff.), und hat die Mieterin im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht, ihr sei von der Vermieterin vorgespiegelt worden, Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes geltend zu machen. Im Rahmen der Klagebegründung hat die Mieterin ausgeführt, es sei offensichtlich, dass die Vermieterin als reine Immobiliengesellschaft keinen Eigenbedarf an der Liegenschaft haben könne (act. 27 S. 11, Rz. 36). Die Mieterin rechnete hingegen mit der Möglichkeit, dass die Vermieterin die Kündigung im Interesse anderer Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe ausgesprochen haben könnte (act. 27 S. 11, Rz. 38), was durch die von ihr eingereichten act. 3/23, 3/24 und 3/25 doch belegt wird.

Der Vollständigkeit halber anzufügen ist sodann, dass es nichts ändert, dass die Mieterin in ihrer Stellungnahme zur Berufungsantwort vom 12. Juli 2019 (neu) vorbringt, von einem "wirtschaftlichen" Eigenbedarf sei im Zusammenhang mit der Kündigung nie die Rede gewesen, sondern die von der Vermieterin angegebene Begründung der Kündigung sei schlicht und ergreifend falsch und täuschend gewesen und habe von ihr nach Treu und Glauben nur dahingehend verstanden werden können, dass die Vermieterin selbst beabsichtige, die Liegenschaft zu

nutzen (act. 80 S. 6 f., Rz. 16). So sind die entsprechenden Vorbringen, welche dem vorinstanzlichen Standpunkt der Mieterin widersprechen, bereits gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO unbeachtlich. Im Übrigen legt die Mieterin auch hier nicht dar, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz, wonach sie – die Mieterin – die Kündigung aufgrund der von der Vorinstanz genannten Umstände nicht anders habe verstehen können und dürfen, als dass der vorprozessual als Kündigungsgrund angegebene Eigenbedarf eher auf die Bedürfnisse anderer Konzerngesellschaften als auf diejenigen der Vermieterin als reine Immobiliengesellschaft bezogen gewesen sei, unrichtig sein sollen, sondern sie behauptet bloss pauschal das Gegenteil. Weiterungen hierzu erübrigen sich entsprechend.

1.3.5 a) Schliesslich war durch die Vorinstanz zu prüfen, ob der von ihr – wie gesehen – zu Recht als entscheidend angesehene Kündigungsgrund, wonach die Vermieterin die Liegenschaft künftig für die Geschäftstätigkeit von anderen Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe nutzen wolle, echt oder bloss vorgeschoben war. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass an der Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Kündigungsgrundes keine vernünftigen Zweifel bestünden (act. 62 S. 28 ff., E. 4.2.2). Gegenteilige Behauptungen der Mieterin erachtete die Vorinstanz nicht als rechtsgenügend dargetan.

Dabei vertrat die Vorinstanz zunächst die Auffassung, aus einem von der Mieterin selbst als Beweis benannten Interview mit H.\_\_\_\_\_, dem CEO der C.\_\_\_\_\_ Gruppe, könne entgegen der Mieterin (act. 27 S. 12, Rz. 41 und 55) nicht abgeleitet werden, die Vermieterin habe das Mietobjekt als Renditeobjekt erworben. Hierzu führte sie weiter aus, die Mieterin habe eine entsprechende Aussage von H.\_\_\_\_\_ im genannten Interview nicht zum Nennwert nehmen können, denn einerseits habe er von der aktuellen und nicht von einer künftigen Rendite gesprochen und andererseits sei die von ihm angegebenen Rendite erkennbar schöngefärbt gewesen. Ausserdem gehe auch aus diesem Interview die Absicht des Konzerns zur künftigen Nutzung der Liegenschaft für die Gruppengesellschaften und damit das im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemachte Kündigungsmotiv hervor (act. 62 S. 28 f., E. 4.2.2).

Weiter führte die Vorinstanz zum Vorbringen der Mieterin, wonach die Vermietung der streitgegenständlichen Liegenschaft an andere Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe keinem legitimen Interesse der Vermieterin entspreche (vgl. etwa act. 47 S. 31, Rz. 111), zusammengefasst aus, eine Kostenersparnis, in deren Genuss die Konzerngesellschaften kämen, sobald sie die von ihnen heute bei Dritten gemieteten Räume in unmittelbarer Nähe zum Mietobjekt aufgeben und in die streitgegenständliche Liegenschaft einziehen könnten, stelle ein eminentes und ohne weiteres legitimes Kündigungsinteresse dar, auch wenn die Ersparnis nicht bei der Vermieterin selbst, sondern bei anderen Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe und damit rechtlich bei Dritten anfalle, denn mit deren Schicksal sei die Vermieterin zumindest wirtschaftlich verflochten, so dass jene ihr jedenfalls viel näher stünden als die Mieterin. Keine Rolle spiele es dabei, ob die Vermieterin die Absicht habe, die heute von der Mieterin genutzten Räume anderen Konzerngesellschaften im Rahmen der rechtlichen Grenzen zu unterdurchschnittlichen Preisen zum Gebrauch zu überlassen, denn wie sehr man sich auch G.\_\_\_\_\_ - und steuertechnisch um möglichst realistische Werte bemühen möge, hätten die resultierenden Mietzinse so oder anders doch insofern eine relative Bedeutung, als die betroffenen Konzerngesellschaften unabhängig von der Höhe der Mietzinse bei geschäftlichen Schwierigkeiten im Rahmen des aktienrechtlich Zulässigen mit einer Unterstützung insbesondere durch die Konzernmutter rechnen könnten, denn der Wert der dort gehaltenen Aktien der übrigen Konzerngesellschaften hänge vom wirtschaftlichen Erfolg der Tochtergesellschaften ab (act. 63 S. 29 f., E. 4.2.2).

Soweit die Mieterin – so die Vorinstanz weiter – in Zweifel ziehe, dass das von der Vermieterin vorgelegte Konzept zur Konzernnutzung der heute von der Klägerin benützten Räume ernst gemeint bzw. ausgereift sei, sei ihr zwar zuzugestehen, dass das Konzept bestenfalls eine grobe Rohfassung der konkreten künftigen Nutzung der Liegenschaft darstelle. Allerdings habe die Mieterin nicht substantiiert bestritten, dass alle von der Vermieterin genannten Marken, welche nach Darstellung der Vermieterin künftig im Mietobjekt verkauft werden sollen, der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zuzuordnen seien. Sie habe es im Rahmen ihrer Substantiierungslast unterlassen, diejenigen Marken zu benennen, welche nicht dem Kon-

zern zuzurechnen seien (act. 62 S. 30, E. 4.2.2). Weiter vertrat die Vorinstanz die Ansicht, zwar müsse – wie die Mieterin zu Recht geltend gemacht habe – die von der Vermieterin behauptete künftige Nutzung der Liegenschaft von ihrem sich aus dem Handelsregister ergebenden Gesellschaftszweck gedeckt sein. Allerdings sei die geltend gemachte künftige Nutzung aktienrechtlich durch die Formulierung des Gesellschaftszwecks der Vermieterin als "achat et vente d'immeubles, leur exploitation [!] tel que *notamment* la location et la gérance" (Hervorhebung durch die Vorinstanz) ohne Weiteres gedeckt (act. 62 S. 30 f., E.4.2.2). Was den tatsächlichen Hintergrund des behaupteten Kündigungsmotivs betreffe, habe F.\_\_\_\_\_, Verwaltungsratspräsident der Mieterin, vor Vorinstanz selbst ausgeführt, nur schon an der ...-Strasse betreibe die Vermieterin 40 Verkaufsstellen für ihre diversen Marken. Hierzu habe die Vermieterin mehrere Mietverträge ihrer Konzernschwestern vorgelegt, aus denen eine Laufdauer bis ungefähr zum Kündigungstermin des vorliegend streitigen Mietverhältnisses ersichtlich sei. Dass dies nicht für alle der künftig im Mietobjekt unterzubringenden Verkaufsstellen gelte, stelle die Ernsthaftigkeit des Kündigungsmotivs nicht infrage, denn wie und in welchem zeitlichen Rahmen die Vermieterin ihr mit der Kündigung erklärtes Ziel am Ende erreiche, sei alleine ihre Sache. Zudem sei von der Mieterin nicht in Abrede gestellt worden, dass sich das Ziel durchaus innert verhältnismässig kurzer Zeit erreichen lasse. Dass der Verwaltungsratspräsident der Mieterin bezweifle, dass das Konzept, diverse Marken an einem Standort zu konzentrieren, erfolgversprechend sein könne, habe mit der Legitimität des Kündigungsmotivs nichts zu tun; vielmehr sei diese schon gegeben, wenn die Absicht ernst gemeint sei (act. 62 S. 31, E. 4.2.2). Schliesslich führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, mit ihren Einwänden zum Konkretisierungsgrad des Konzepts wende die Mieterin letztlich die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Sanierungskündigung analog an, gemäss welcher eine Kündigung missbräuchlich sei, wenn sie nicht auf einem ausgereiften Projekt beruhe, welches dem Mieter die Beurteilung erlaube, ob die Kündigung für die Sanierung überhaupt erforderlich sei oder nicht. Indes übersehe die Mieterin, dass bei Kündigungen zum Zwecke einer Nutzung durch eine nahestehende Gesellschaft wie bei einer echten Eigenbedarfskündigung ein Verbleib des Mieters im Objekt per se ausgeschlossen sei, weshalb es keine Rolle

spiele, wie konkret die Umsetzungspläne bereits seien, soweit nur feststehe, dass die beabsichtigte eigenbedarfsähnliche Nutzung ernst gemeint sei. Etwas anderes könne höchstens gelten, wenn etwa im Zeitpunkt der Kündigung unklar sei, ob überhaupt ein substantieller Teil der Sache für die ins Auge gefasste Nutzung benötigt werde oder ob das Interesse daran zur Zeit des Kündigungstermins noch bestehe. Davon könne hier keine Rede sein. Trotz der lange vor dem nächsten Termin ausgesprochenen Kündigung sei gerade mit Blick auf die eingereichten Unterlagen zu den Mietverträgen an den aktuellen Standorten der Verkaufsstellen des C.\_\_\_\_\_ Konzerns in der unmittelbaren Umgebung des Mietobjektes klar, dass heute schon ein schützenswertes Interesse daran bestehe, die Sache nach 2024 für die Zwecke des Konzerns zu nutzen. Dass dazu bereits fertige Pläne bestehen oder gar baurechtliche Hürden schon überwunden seien, sei entgegen der Meinung der Mieterin nicht erforderlich (act. 62 S. 31 f., E. 4.2.2).

b) Die Beanstandungen der Mieterin dazu, ob der Kündigungsgrund der Vermieterin echt oder bloss vorgeschoben sei, zielen grösstenteils an den Erwägungen der Vorinstanz vorbei, weil sich die Mieterin darauf beschränkt, geltend zu machen, die Vermieterin habe mit den von der Vorinstanz gewürdigten Anhaltspunkten für die Ernsthaftigkeit des Kündigungsgrundes keinen Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen rechtsgenügend dargetan (act. 63 S. 38, Rz. 104; S. 23 f. Rz. 60 f.). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, ist auf das zu dieser Beanstandung bereits Gesagte zu verweisen. Zu den Ausführungen der Mieterin zum Beweisthema (vgl. act. 63 S. 38 f. Rz. 103 ff.) ist der Vollständigkeit halber anzumerken, dass im vorliegenden Fall einer ordentlichen Kündigung weder ein Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes noch eine Dringlichkeit desselben zu beweisen ist und es für die Annahme eines treuwidrigen Verhaltens der Vermieterin keine Rolle spielen kann, ob die Gesellschaften, welche nach Darstellung der Vermieterin ihre Produkte künftig in der streitgegenständlichen Liegenschaft verkaufen sollen, eine andere Liegenschaft hätten finden können. Dass mit dem von der Vermieterin vorgelegten Konzept der künftigen Nutzung der Eigenbedarf auch im Prozess nicht nachgewiesen wurde (act. 63 S. 39, Rz. 105), ist deshalb entgegen der Mieterin irrelevant. Die einzig relevante Frage ist, ob die Vermieterin der Mieterin (behauptungsgemäss) in der ernsthaften Absicht kündig-

te, die streitgegenständliche Liegenschaft künftig anderen Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zur Verfügung zu stellen und ob diese Gesellschaften den Einzug in die streitgegenständliche Liegenschaft auch tatsächlich beabsichtigen. Im Zusammenhang mit der Ernsthaftigkeit des angegebenen Kündigungsgrundes kann der Berufung der Mieterin sodann im Weiteren entnommen werden, dass sie der Ansicht ist, die Vermieterin habe im vorinstanzlichen Verfahren kein Kündigungsmotiv nachgewiesen (act. 63 S. 38 ff., Rz. 103 ff.). Soweit sie sich in ihren Ausführungen darauf bezieht, dass die Vermieterin als Kündigungsgrund vorgebracht habe, sie (selbst) wolle in der Liegenschaft künftig Produkte verkaufen (act. 63 S. 38, Rz. 104), erweist sich diese Kritik als appellatorisch und es ist wiederum auf das zum Kündigungsgrund bereits Gesagte zu verweisen.

Beweisrechtlich stellt sich die Mieterin sodann auf den Standpunkt, die Vermieterin trage sowohl für den Kündigungsgrund als auch für dessen Wahrheitsgehalt die Beweislast (act. 63 S. 14 Rz. 332 ff.; S. 27 Rz. 71; S. 38 Rz. 103). Dies ist nicht zutreffend. Zwar obliegt der kündigenden Partei und damit vorliegend der Vermieterin die Beweislast für alle Tatsachen, deren Verwirklichung nötig ist, damit von einer gültigen Kündigung ausgegangen werden kann (HIGI, a.a.O., Art. 271 N 162). Ein Verstoss gegen Treu und Glauben wird bei einer Kündigung, welche ausserhalb einer Sperrfrist gemäss Art. 271a lit. d OR ausgesprochen wird, jedoch nicht vermutet, weshalb ein solcher gemäss Art. 8 ZGB grundsätzlich vom Kündigungsempfänger zu beweisen ist, der daraus die Anfechtbarkeit der Kündigung ableitet. Mithin obliegt es dem Mieter zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte bzw. dass die angegebenen Begründung bloss vorgeschoben wurde, um einen unzulässigen Kündigungsgrund zu kaschieren (BGE 138 III 59, E. 2.2.2). Da der Grundsatz von Treu und Glauben ein Rechtsbegriff ist, hat der Kündigungsempfänger genau genommen Tatsachen zu substantiieren bzw. zu beweisen, aus welchen er einen Verstoss gegen diesen Grundsatz ableitet. Der Kündigungsempfänger hat daher nachzuweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten Grund oder ohne schützenswerten Grund ausgesprochen wurde. Der Kündigende hat gemäss der Rechtsprechung jedoch zur Wahrheitsfindung beizutragen, indem er die Gründe der Kündigung nennt und gemäss Art. 274d Abs. 3 OR alle in seinem Besitz be-

findlichen Beweisstücke zur Verfügung stellt, die für die Prüfung des von ihm behaupteten Kündigungsgrundes notwendig sind. In diesem Sinne hat der Kündigende den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (vgl. BGE 135 III 112 E. 4.1; BGer 4A\_525/2009 vom 15. März 2010, E. 10.1; BGer 4A\_345/2007 vom 8. Januar 2008, E. 2.4.3; BGer 4A\_198/2016 vom 7. Oktober 2016, E. 4.2.2; BGer 4A\_18/2016 vom 26. August 2016, E. 3.4.2; je mit weiteren Hinweisen). Vor Vorinstanz hatte demnach die Vermieterin glaubhaft zu machen, dass sie die streitgegenständliche Liegenschaft künftig tatsächlich in der von ihr angegebenen Weise nutzen will, wobei eine Tatsache bereits dann glaubhaft gemacht ist, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 130 III 321, E. 3.3 m.w.H.). Dahingegen war durch die Mieterin zu beweisen, dass die Vermieterin das von ihr geltend gemachte Kündigungsmotiv nur vorgeschoben hat, um den Mietvertrag mit der Mieterin auflösen zu können, dass hinter der Kündigung mithin andere Absichten der Vermieterin stehen bzw. dass die Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung gar nicht beabsichtigte, die Liegenschaft künftig anderen Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zur Verfügung zu stellen. Die Mieterin hätte also die bloss glaubhaft zu machende Vorbringen der Vermieterin zum Kündigungsgrund umstossen müssen.

c) Die Mieterin beanstandet auch im Berufungsverfahren, dass das von der Vermieterin vor Vorinstanz eingereichte Konzept der künftigen Nutzung (vgl. act. 32/3) unzureichend sei, weil es sich nicht zur Geschäftsidee, dem Zielmarkt, zu Renditeberechnungen, dem Zielpublikum, dem Umgang mit den umliegenden Konkurrenzgeschäften etc. äussere. Ausserdem habe ihr auch die Vorinstanz beipflichten müssen, dass es sich dabei bestenfalls um die Rohfassung der künftigen Nutzung handle (act. 63 S. 31 f., Rz. 81 f.; act. 80 S. 9, Rz. 22 ff.). Im Übrigen sei das Konzept unbestrittenermassen im Hinblick auf den Prozess erstellt worden (act. 63 S. 30 f., Rz. 81).

Dass Letzteres unbestritten sei, erweist sich als unzutreffend, hat die Vermieterin vor Vorinstanz doch vielmehr gegenteilig ausgeführt, das von ihr vorgelegte Konzept habe bereits beim Kauf der Liegenschaft im November 2014 be-

standen (act. 30 S. 5, Rz. 11). Entgegen der Mieterin (act. 63 S. 30 Rz. 81 m.V.a. act. 47 S. 23 Rz. 78) wird diese Sachverhaltsdarstellung der Vermieterin sodann keineswegs durch die Datierung des Dokumentes widerlegt. Diese gibt den *"Stand 27. November 2014"* (act. 32/3 S. 2), *"aktualisiert per August 2016"* (act. 32/3 S. 8) an; dass dieses Konzept unbestrittenermassen erst im August 2016 erstellt worden sein soll, ist insoweit unzutreffend. Inhaltlich kann dem von der Vermieterin vor Vorinstanz vorgelegten Konzept zwar tatsächlich lediglich entnommen werden, dass in der streitgegenständlichen Liegenschaft neben einem Multibrandbereich künftig insbesondere Verkaufsflächen für die Marken M.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ und Q.\_\_\_\_\_ vorgesehen sind (act. 32/2; vgl. auch act. 30 S. 5, Rz. 11), womit das Konzept von der Vorinstanz zu Recht als "Rohfassung" bezeichnet wird. Allerdings übersieht die Mieterin bei ihrer Kritik, dass – wie bereits gesagt – durch die Vermieterin lediglich glaubhaft zu machen ist, dass sie tatsächlich beabsichtigt, die Liegenschaft künftig im geltend gemachten Sinn zu nutzen, was – wie bereits gesagt – bereits dann der Fall ist, wenn gewisse Elemente dafür sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass dies schlussendlich doch nicht der Fall sein wird. Zur blossen Glaubhaftmachung der geltend gemachten künftigen Nutzung kann deshalb entgegen der Mieterin auch eine "Rohfassung" des Konzeptes der künftigen Nutzung ohne Weiteres tauglich sein. Da einzig die Absicht der künftigen Umsetzung glaubhaft zu machen ist, ist es sodann – wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat (vgl. dazu act. 62 S. 31, E. 4.2.2) – irrelevant, ob das vorgelegte Konzept erfolgsversprechend bzw. finanziell oder strategisch sinnvoll ist. Aus diesem Grund sind Ausführungen zur Geschäftsidee, dem Zielmarkt, zu Renditeberechnungen, dem Zielpublikum sowie dem Umgang mit den umliegenden Konkurrenzgeschäften nicht erforderlich. Wenn die Mieterin sodann zur Begründung dessen, was ihrer Meinung nach ein hinreichendes Konzept darstellt, wie bereits vor Vorinstanz auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Sanierungskündigung verweist, gemäss welcher ein Konzept soweit substantiiert sein müsse, dass die Wahrhaftigkeit des Kündigungsgrundes geprüft werden könne (act. 63 S. 138, Rz. 105), ist auf die zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen zu verweisen (vgl. act. 62 S. 31 f., E.4.2.2). Die Sachlage bei einer Sanierungskündigung ist mit

der vorliegenden nicht vergleichbar. So muss der Mieter im Falle einer Sanierungskündigung gestützt auf das ihm vorgelegte Projekt beurteilen können, ob und inwieweit die vom Vermieter geplanten Arbeiten durch seinen Verbleib im Mietobjekt tangiert werden. Entsprechend wird verlangt, dass im Kündigungszeitpunkt bereits ein dergestalt konkretes, umsetzbares und realitätsnahes Projekt besteht, dass dem Mieter die entsprechende Beurteilung möglich ist (vgl. etwa BGE 143 III 344 E. 5.3.3). Anders sieht es jedoch hier aus, will die Vermieterin die Liegenschaft doch künftig anderen Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zur Verfügung stellen, weshalb ein Verbleib der Mieterin im Mietobjekt – anders als bei einer Sanierungskündigung – von vornherein ausgeschlossen ist.

Sodann ist die Vorinstanz entgegen der dahingehenden Beanstandung der Mieterin (vgl. act. 63 S. 38, Rz. 104) keineswegs alleine gestützt auf das von der Vermieterin vorgelegte Konzept zum Schluss gekommen, die geltend gemachte künftige Nutzung sei glaubhaft, sondern sie ist vielmehr auf weitere Elemente eingegangen, welche für die Ernsthaftigkeit des von der Vermieterin vorgebrachten Kündigungsgrundes sprechen. So hatte die Vermieterin vor Vorinstanz zunächst zum Hintergrund des Kündigungsmotivs weiter ausgeführt, der Entscheid, die streitgegenständliche Liegenschaft künftig in der von ihr dargestellten Weise zu nutzen, habe wesentlich damit zusammengehungen, dass Gesellschaften, welche zur C.\_\_\_\_\_ Gruppe gehören würden, in der unmittelbaren Umgebung bei Dritteigentümern eingemietet seien und es unternehmerisch keinen Sinn mache, ein Vertragsverhältnis in einer fremden Liegenschaft zu überdurchschnittlich hohen Mietzinsen fortzusetzen, wenn die Möglichkeit bestehe, in eine ähnlich gut gelegene, zur eigenen Firmengruppe gehörende und sich in unmittelbarer Nähe befindliche Liegenschaft ziehen zu können (act. 30 S. 5 f., Rz. 12). Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, wurde dieser Hintergrund des Kündigungsmotivs durch die Vorlage mehrerer entsprechender Mietverträge von Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe dargetan (act. 62 S. 31, E. 4.2.2; act. 32/4-7) und damit der Kündigungsgrund weiter glaubhaft gemacht. Wenn die Mieterin in diesem Zusammenhang geltend macht, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf ihr Vorbringen eingegangen, wonach die von der Vermieterin eingereichten Mietverträge nicht exakt auf den Kündigungstermin des streitgegenständlichen Mietvertrages

per 31. Dezember 2024 beendet werden könnten, weshalb die streitgegenständlichen Liegenschaft für die entsprechenden Gesellschaften gar nicht in Frage komme (act. 63 S. 36 f, Rz. 96 ff.), übersieht sie, dass die Vorinstanz sehr wohl auf dieses Argument eingegangen ist und dabei zu Recht festgehalten hat, dass dies die Ernsthaftigkeit des Kündigungsmotivs nicht in Frage stelle (act. 62 S. 31, E. 4.2.2), weil eben kein (in zeitlicher oder sachlicher Hinsicht) bestehender Bedarf an der Liegenschaft oder dessen Dringlichkeit nachzuweisen ist, sondern einzig die Richtigkeit des angegebenen Kündigungsgrundes glaubhaft zu machen ist. In welchem zeitlichen Rahmen die Vermieterin das von ihr mit der Kündigung erklärte Ziel erreicht, ist deshalb – wie die Vorinstanz richtig ausführt (act. 62 S. 31, E. 4.2.2) – alleine ihre Sache. Wenn die Mieterin in diesem Zusammenhang sodann vorbringt, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die von der Vermieterin vorgelegten Mietverträge tatsächlich von Unternehmungen der C.\_\_\_\_\_ Gruppe stammen würden, obwohl sie dies vor Vorinstanz substantiiert bestritten habe (act. 63 S. 23 f. Rz. 58; S. 31 Rz. 85; S. 35 Rz. 93 ff.; act. 80 S. 9 Rz. 24), ist zunächst festzuhalten, dass die Mieterin vorinstanzlich lediglich pauschal bestritten hatte, bei den Gesellschaften M.\_\_\_\_\_ R.\_\_\_\_\_ SA und N.\_\_\_\_\_ R.\_\_\_\_\_ SA handle es sich in irgend einer Weise um mit der Beklagten verbundene Gesellschaften (vgl. act. 63 S. 23, Fn. 51 m.V.a. act. 47 Rz. 85 und 91). Diese Bestreitungen erweisen sich sodann bereits insoweit als widersprüchlich, als der Verwaltungsratspräsident der Mieterin vor Vorinstanz selbst ausgeführt hatte, dass die C.\_\_\_\_\_ Gruppe alleine an der ...-Strasse über 40 Verkaufsstellen für ihre diversen Marken betreibe (act. 62 S. 31, E. 4.2.2 m.V.a. Prot. VI. S. 15), womit er die von der Vermieterin zur Begründung ihres Kündigungsmotivs geltend gemachte Ausgangslage implizit anerkannt hat. Schliesslich hat die Vorinstanz (vgl. act. 62 S. 30, E. 4.2.2) die zu den Konzernstrukturen der C.\_\_\_\_\_ Gruppe gemachte Beweisofferte der Vermieterin (Geschäftsbericht 2017 der C.\_\_\_\_\_ Group, online verfügbar, S. 208; vgl. Prot. VI. S. 29) entgegen der Mieterin, welche im Weiteren geltend macht, es sei nicht bewiesen, welche Gesellschaften bzw. Marken überhaupt zur C.\_\_\_\_\_ Gruppe gehören würden (act. 63 S. 20, Rz. 52 f., S. 31 f., Rz. 83 ff.), zu Recht als genügend angesehen, ist die von der Vermieterin als Beweis hierzu genannte Seite 208 des

Geschäftsberichts 2017 der C.\_\_\_\_\_ Gruppe, auf welcher sämtliche Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe aufgelistet sind, doch im Internet für jedermann ohne Weiteres auffind- und abrufbar und taugt damit – wie die Vorinstanz richtig erwogen hat – als allgemein bekannte Tatsache zum Beweis, ohne dass es dafür einer besonderen Beweisabnahme bedürfte (Art. 151 ZPO; vgl. etwa ZK ZPO-HASENBÖHLER, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 151 N 3a; DIKE Komm ZPO-LEU, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 151 N 5). Im Übrigen weist die Vermieterin (act. 71 S. 18, Rz. 41 f.) zu Recht darauf hin, dass sich die auf die Konzernverhältnisse der C.\_\_\_\_\_ Gruppe bezogenen Bestreitungen der Mieterin bereits insofern als widersprüchlich erweisen, als die Mieterin die fragliche Seite 208 des Geschäftsberichts der C.\_\_\_\_\_ Gruppe – wenn auch aus dem Geschäftsbericht des Jahres 2016 – im vorinstanzlichen Verfahren selbst eingereicht hatte (vgl. act. 29/30).

Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Darstellung der Vermieterin zum Kündigungsgrund als plausibel und rechtsgenügend dargetan erachtete (vgl. act. 62 S. 28, E. 4.2.2), lagen doch mehrere Anhaltspunkte für die Ernsthaftigkeit des von der Vermieterin geltend gemachten Kündigungsgrundes vor. Ist dies der Fall, reicht es entgegen der Meinung der Mieterin nicht mehr, wenn sie drauf verweist, dass die Vermieterin ihr alle für die Beurteilung des Kündigungsgrundes notwendigen Unterlagen vorlegen und den Wahrheitsgehalt des Kündigungsgrundes glaubhaft machen müsse (vgl. etwa act. 63 S. 38 Rz. 103), hat die Vermieterin den Kündigungsgrund doch dargelegt und für dessen Richtigkeit sprechende Elemente aufgezeigt. Geht die Mieterin trotzdem von anderen Motiven der Vermieterin aus, hat sie diese zu benennen und zu beweisen, denn unter anderem daran liesse sich messen, ob die Vorbringen der Vermieterin tatsächlich unglaubhaft sind.

Zwar hat die Mieterin vor Vorinstanz solche Vorbringen gemacht, doch ist die Vorinstanz auf diese sowie auf die dazu eingereichten Beweismittel eingegangen und dabei zu Recht zum Schluss gekommen, die von der Mieterin geltend gemachten, eigentlichen Kündigungsgründe (zur angeblichen Vergeltungskündigung nachfolgend Ziff. III.1.4) vermöchten die Darstellung der Vermieterin nicht in

Frage zu stellen (act. 62 S. 28, E. 4.2.2). So ist die Vorinstanz insbesondere auf einen von der Mieterin ins vorinstanzliche Verfahren eingebrachten, im "K. \_\_\_\_\_" vom tt. November 2014 erschienen Artikel eingegangen, in welchem ein von H. \_\_\_\_\_ mit der L. \_\_\_\_\_ geführtes Interview sinngemäss wiedergegeben wurde (vgl. act. 3/27 = act. 29/27). Diesbezüglich hatte sich die Mieterin vorinstanzlich auf den Standpunkt gestellt, dieses Interview zeige, dass die Vermieterin die streitgegenständliche Liegenschaft eben als Renditeobjekt, und nicht zum Zwecke einer künftigen Nutzung im von ihr dargestellten Sinn erworben habe (act. 27 S. 12, Rz. 41 und S. 16 Rz. 55). Die Vorinstanz hat diese Sichtweise indes zu Recht verneint und dabei einerseits darauf hingewiesen, dass in einem Zeitungsartikel wiedergegebene Aussagen nicht zum Nennwert genommen werden könnten. Andererseits hat sie – wie bereits erwähnt – zutreffenderweise ergänzt, dass aus dem Interview auch die Absicht des Konzerns zur künftigen Nutzung der Liegenschaft für Gruppengesellschaften und damit just das von der Vermieterin geltend gemachte Kündigungsmotiv hervorgehe (act. 62 S. 29, E. 4.2.2). Entsprechend vertrat sie die Ansicht, dass dieses von der Mieterin selbst eingereichte Beweismittel die Glaubhaftigkeit einer künftigen Nutzung der streitgegenständlichen Nutzung im Sinne des angegebenen Kündigungsgrundes nicht umzustossen vermöge. Mit dieser Argumentation setzt sich die Mieterin im Rahmen ihrer Berufung nicht auseinander, sondern sie vertritt vielmehr einerseits die Meinung, die Vorinstanz habe anhand dieses Interview einen "Konzernbedarf" als nachgewiesen erachtet (act. 63 S. 23, Rz. 60), was nach dem Gesagten unzutreffend ist. Auch rügt die Mieterin in diesem Zusammenhang zu Unrecht, die Vorinstanz ziehe aus diesem Beweismittel Schlüsse, deren zugrunde liegende Tatsachen von niemandem behauptet worden seien (act. 63 S. 24, Rz. 61), ist es doch vielmehr so, dass die Vorinstanz hier auf von der Mieterin selbst gemachte Behauptungen eingeht und diese abweichend würdigt. Nach dem Gesagten erweist es sich ferner als unzutreffend, wenn die Mieterin im Berufungsverfahren pauschal behauptet, mit der Nennung des fraglichen Interviews bzw. dem Hinweis auf die Aussage von H. \_\_\_\_\_, wonach dieser mit dem Objekt eine Rendite von 5 bis 7 % erzielen wolle, sei ihr der Beweis gelungen, dass eben gerade kein Eigenbedarf im Sinne

des Gesetzes an der Liegenschaft bestehe, sondern die Vermieterin die Liegenschaft als Renditeobjekt erworben habe (act. 63 S. 28 f., Rz. 73 ff.).

Schliesslich fügt die Mieterin an, mit ihren Ausführungen zu bei anderen Konzerngesellschaften anfallenden Kostenersparnissen mutmasse die Vorinstanz, ob nicht auch die Ersparnisse zu berücksichtigen seien, in deren Genuss die Konzerngesellschaften gelangen würden, wenn die heute geltenden Mietzinse für von Dritten gemieteten Räume entfallen würden, womit sie in Eigenregie Theorien entwickle und Schlüsse daraus ziehe (act. 63 S. 29, Rz. 76 f.). Die Mieterin übersieht jedoch, dass diese Ausführungen der Vorinstanz einzig deshalb erfolgten, weil sie selbst vor Vorinstanz geltend gemacht hatte, die Vermietung der Liegenschaft ...-Strasse 1 an andere Konzerngesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe stelle keinen legitimen Kündigungsgrund dar (vgl. vorstehend Ziff. III.1.3.5a). Das verneinte die Vorinstanz unter anderem deshalb, weil sie davon ausging, dass sich Konzerngesellschaften aufgrund der finanziellen Verbindungen innerhalb des Konzerns und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Verflechtung näher stünden als unabhängige Gesellschaften (act. 62 S. 29, E. 4.2.2). Weshalb dieser Schluss der Vorinstanz falsch sein soll, legt die Mieterin im Übrigen nicht dar. Dass die Wahl eines neuen Vertragspartners und insbesondere eines solchen, der dem Vermieter aus irgend einem Grund näher steht als der aktuelle Mieter, grundsätzlich einen legitimen Kündigungsgrund darstellt, wurde schon dargelegt (vgl. vorstehend Ziff. III.1.3.3b).

Insgesamt ist die Vorinstanz damit zu Recht davon ausgegangen, dass die Vermieterin die Ernsthaftigkeit der von ihr geltend gemachten künftigen Nutzung glaubhaft gemacht habe, wohingegen es der Mieterin nicht gelungen sei, zu beweisen, dass die Kündigung aus einem anderen als dem geltend gemachten Grund erfolgt sei (zur Rachekündigung sogleich nachfolgend Ziff. III.1.4). Die Berufung der Mieterin erweist sich insoweit als unbegründet.

#### 1.4 Zur Frage, ob eine Rachekündigung i.S.v. Art. 271a Abs. 1 OR vorliegt

1.4.1 Schliesslich ist die Vorinstanz auf die Argumentation der Mieterin eingegangen, wonach die Kündigung der Vermieterin eine Rachekündigung im Sinne von

Art. 271a Abs. 1 lit. a OR darstelle. Gemäss dieser Bestimmung ist die durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung insbesondere dann anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wurde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht.

1.4.2 Die Mieterin bringt im Berufungsverfahren – wie bereits vor Vorinstanz – vor, in einem Interview, welches in der G.\_\_\_\_\_ vom tt. April 2016 erschienen sei, habe ihr Verwaltungsratspräsident, F.\_\_\_\_\_, erklärt, das Mietverhältnis auch über den 31. Dezember 2024 fortführen zu wollen. Dieses Interview sei H.\_\_\_\_\_ in den falschen Hals geraten. Als Reaktion auf diese Äusserung habe die Vermieterin mit Schreiben vom 6. Juni 2016 – auf dem Briefpapier der C.\_\_\_\_\_ Group AG – das Mietverhältnis unter expliziter Bezugnahme auf das unliebsame Interview gekündigt, wobei die Mieterin folgenden Textausschnitt zitiert (act. 63 S. 41, Rz. 112, Hervorhebung durch die Mieterin:)

"C'est par le biais de l'article de presse dans le G.\_\_\_\_\_ du tt avril 2016 que nous avons appris votre intention de vouloir renouveler, voir prolonger le contrat de bail daté du 4 janvier 2005 au-delà de votre dernière option qui se termine au 31 décembre 2024, ceci sans même nous avoir consulté auparavant.[...] **Sur cette base**, nous ne sommes pas du tout disposé à négocier un nouveau contrat de bail au-delà de décembre 2024 [...]."

Weiter führt die Mieterin an, weil diese Kündigung infolge Nichtverwendung des Kündigungsformulars nichtig gewesen sei, habe die Vermieterin die Kündigung mit Schreiben vom 14. Juli 2016 wiederholt. Sie habe dabei explizit auf das Schreiben vom 6. Juni 2016 Bezug genommen und damit den erwähnten Zusammenhang mit dem Interview von Herrn F.\_\_\_\_\_ und der Kündigung bestätigt. Die Kündigung der Berufungsbeklagten sei augenscheinlich als Reaktion auf das Interview von Herrn F.\_\_\_\_\_ in der G.\_\_\_\_\_ vom tt. April 2016 erfolgt. Anders könne die Textstelle «*sur cette base*», welche sich auf den G.\_\_\_\_\_ artikel beziehe, nach Treu und Glauben und der allgemeinen Lebenserfahrung nicht verstanden werden. Dies habe sie bereits vor Vorinstanz dargelegt. Die Kündigung sei die Folge der Aussage von Herrn F.\_\_\_\_\_ gewesen, wonach sie das – unbefristete – Mietverhältnis mit der Vermieterin auch über den 31. Dezember 2024 fortführen gewünscht habe. Nach Ablauf der fixen Vertragsdauer hätte das Mietver-

hältnis gemäss Ziff. 3.4 des Mietvertrags als unbefristeter Vertrag weiter gegolten und hätte dannzumal jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf ein Jahresende gekündigt werden können. Die Mieterin habe demzufolge einen Anspruch auf Fortführung des Mietverhältnisses gehabt; zumindest solange, wie keine rechtsgültige Kündigung erfolgt sei. Die erste – formnichtige – Kündigung sei am 6. Juni 2016 erfolgt und demzufolge in zeitlicher Hinsicht kurz nach dem Interview vom tt. April 2016. Sie habe zudem ein ernsthaftes Interesse an der Weiterführung des Mietverhältnisses gehabt. Diese Bekundung des Interesses an der Weiterführung des Mietverhältnisses sei daher auch im Einklang mit dem Grundsatz von Treu und Glauben erfolgt (act. 63 S. 42 f., Rz. 113 f.).

1.4.3 Entgegen der Mieterin ist mit dem von ihr dargestellten Sachverhalt von vornherein keine Rache Kündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR dargelegt. Eine solche kann nach dem Wortlaut der genannten Bestimmung nämlich – wie die Vermieterin zu Recht geltend macht (vgl. act. 71 S. 26, Rz. 63 ff.) – von vornherein nur dann vorliegen, wenn die Mieterin ein ihr vertraglich zustehendes Recht geltend macht. "Ansprüche" im Sinn der Norm können nach der herrschenden Lehre alle nur denkbaren Ansprüche des Mieters sein, die eine mietvertragliche und/oder gesetzliche (Art. 253 ff. OR) Grundlage haben, so etwa Forderungen i.e.S. (auf Schadenersatz, Rückerstattung von zu hohen Akontozahlungen), Mängelrechte (z.B. Herabsetzung i.S.v. Art. 259d OR, Hinterlegung i.S.v. Art. 259g OR) sowie Rechte aus vertraglichen Nebenabreden bzw. aus gesetzlichen Nebenpflichten des Vermieters. In Frage kommen gleichfalls Ansprüche in Zusammenhang mit der Untervermietung (Art. 262 OR) oder der Übertragung des Mietverhältnisses (Art. 263 OR), endlich das Erheben der Verrechnungseinrede, die Berufung auf die Nichtigkeit eines Koppelungsgeschäftes, das Begehren um Herabsetzung des Mietzinses i.S.v. Art. 270a Abs. 2 OR, das vorprozessuale Verlangen um Rücknahme einer einseitigen Vertragsänderung usw. (dazu HIGI, a.a.O., Art. 271a N 23 f.). Das von der Mieterin bekundete Interesse an der Weiterführung des Mietverhältnisses auch über die Mindestlaufdauer bis Ende 2024 hinaus fällt indes von vornherein nicht unter diese Bestimmung, weil ihr weder vertraglich noch gesetzlich ein entsprechender Anspruch auf Verlängerung des Mietvertrages über den 31. Dezember 2024 hinaus zukommt. Vielmehr ist im

Mietvertrag klar die Möglichkeit vorgesehen, auf diesen Zeitpunkt hin das Mietverhältnis zu beenden (vgl. act. 3/6 = act. 29/6). Der Vorinstanz ist deshalb zuzustimmen, es sei nicht zu beanstanden, dass die Vermieterin mit der Kündigung hinsichtlich einer möglichen Verlängerung des Mietvertrages frühzeitig für Klarheit sorgte (act. 62 S. 33, E. 4.2.3; zum Zeitpunkt der Kündigung auch nachfolgend Ziff. III.1.5). Anzufügen ist im Übrigen, dass wenn die Mieterin geltend macht, das Interview ihres Organs sei H. \_\_\_\_\_ in den "falschen Hals" geraten, sie Rache im umgangssprachlichen Sinn aufgrund persönlicher Animositäten der Parteien geltend macht und dabei übersieht, dass H. \_\_\_\_\_ für die Vermieterin gar nicht zeichnungsberechtigt war und ist – darauf hat die Mieterin selbst hingewiesen (vgl. act. 63 Rz. 60). Soweit die Mieterin das Vorliegen einer Vergeltungskündigung sodann zumindest sinngemäss damit begründet, dass die Vermieterin am 13./14. Juni 2016 die Kündigung ausgesprochen hatte, nachdem sie (die Mieterin) sich auf die erste, nichtige Kündigung vom 6. Juni 2016 hin mit Schreiben vom 8. Juni 2016 geweigert hatte, die Beendigung des Mietverhältnisses zu bestätigen, ist der Vollständigkeit halber anzufügen, dass Art. 271a Abs. 1 lit. a OR von vornherein nicht das formkorrekte Wiederholen einer früheren nichtigen Kündigung erfasst (BGE 141 III 105 E. 2.8). Nichtige Kündigungen können insoweit gar nicht "wiederholt" werden. Die Berufung der Mieterin erweist sich insoweit damit als unbegründet. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich an sich der Hinweis, dass ein Interview in einer Zeitung keine Erklärung an die Vertragspartei darstellt und unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr auch nach heute gängigen Massstäben nicht als Einladung an den Vertragspartner verstanden werden kann, Vertragsverhandlungen zu beginnen.

#### 1.5 *Fehlen eines aktuellen und schutzwürdigen Interesses an der Kündigung (Kündigung auf Vorrat / schonungslose Rechtsausübung)*

1.5.1 Schliesslich stellt sich die Mieterin – wie bereits vor Vorinstanz – auf den Standpunkt, die Kündigung stelle eine unzulässige Kündigung auf Vorrat dar, weil die Vermieterin die Kündigung geradezu augenscheinlich acht Jahre im Voraus ausgesprochen habe, um eine Erstreckung zu vereiteln. Ein legitimer Grund für die Eile, mit welcher die Kündigung ausgesprochen worden sei, sei in jedem Fall

nicht ersichtlich und sei von der Vermieterin auch nicht glaubhaft gemacht worden. Die Mieterin bestreitet, dass die notwendige Aktualität des behaupteten Vermieterinteresses an der Kündigung gegeben gewesen sei und stellt sich auf den Standpunkt, die Vermieterin habe sie unter Druck setzen und ein Argument gegen eine Erstreckung schaffen wollen. So habe sie bereits in ihrem Schreiben vom 13. Juli 2016 (act. 29/16) ausgeführt, die frühzeitige Kündigung ermögliche es ihr, frühzeitig mit der Suche nach einem Ersatzobjekt zu beginnen. Diese Kündigung auf Vorrat, um einmal die Kündigung ausgesprochen zu haben und sie vorzeitig zur Suche nach einem Ersatzobjekt zu zwingen, ohne dass ein konkretes Vermieterinteresse bestehe, verstosse gegen Treu und Glauben (act. 63 S. 46 f., Rz. 130 ff.).

1.5.2 Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Kündigung zutreffend festgehalten, dass keine Vorschrift bestehe, wann eine Kündigung frühestens ausgesprochen werden dürfe (act. 62 S. 34, E. 4.2.3). So verbietet das Gesetz weder dem Mieter noch dem Vermieter, das Kündigungsrecht vorzeitig auszuüben, sondern es schreibt bloss vor, dass die Kündigungsfrist einzuhalten ist, gleichviel ob die Parteien sich mit den gesetzlichen Fristen begnügen oder im Vertrag davon abweichen. Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Frist beim Vertragspartner eintreffen, kann folglich nicht zu früh, sondern nur zu spät abgegeben werden (BGE 99 II 167 E. 2a). Auch ist der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass eine gegenteilige Lösung den Vermieter womöglich zwingen würde, durch ein zweckloses Zuwarten mit der Kündigung beim Mieter eine Härtesituation erst herbeizuführen (act. 62 S. 34, E. 4.2.3). Wenn die Mieterin im Berufungsverfahren (erneut) geltend macht, durch die frühzeitige Kündigung wolle die Vermieterin sie zwingen, sich frühzeitig um eine Ersatzlösung zu bemühen und so ein Argument gegen eine Erstreckung zu schaffen, ist ihr insoweit Recht zu geben, als die Vermieterin mit einer frühzeitigen Kündigung tatsächlich einen Beitrag zur Milderung einer allenfalls bestehenden Härte der Mieterin leistet und diese in die Lage versetzt, sich während längerer Zeit um ein Ersatzobjekt zu bemühen, als ihr gemäss vertraglich vereinbarter Kündigungsfrist minimal zur Verfügung stehen würde (SVIT Kommentar-POLIVKA, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 273 N 17). Ein solches Verhalten der Ver-

mieterin ist folglich grundsätzlich nicht zu beanstanden, wobei die Vorinstanz die Mieterin in diesem Zusammenhang zu Recht daran erinnert hat, dass die Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht Selbstzweck ist, sondern der Milderung von Kündigungsfolgen dient (act. 62 S. 34, E. 4.2.3).

## 1.6 Fazit

Im Ergebnis vermag die Mieterin im Berufungsverfahren nicht darzutun, inwieweit der Entscheid der Vorinstanz hinsichtlich der Gültigkeit der von der Vermieterin ausgesprochenen Kündigung unrichtig sein soll. Die Berufung erweist sich deshalb in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

## 2. Zur Erstreckung des Mietverhältnisses

2.1 Wird eine Klage des Mieters auf Anfechtung der Kündigung abgewiesen, so ist von Amtes wegen zu prüfen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann (vgl. Art. 273 Abs. 5 OR). Die Mieterin hat bei der Vorinstanz eventualiter eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre, nämlich bis zum 31. Dezember 2027, verlangt. Ausserdem hat sie beantragt, dass ihr während der Dauer der Erstreckung das Recht einzuräumen sei, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni oder den 31. Dezember zu kündigen (act. 27 S. 1).

2.2 Der Mieter kann gemäss Art. 272 Abs. 1 OR eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Liegen auf Seiten des Mieters Härtegründe vor, sind diese gegen die Interessen des Vermieters abzuwägen. Art. 272 Abs. 2 OR zählt dabei eine Reihe von Kriterien auf, die bei der vorzunehmenden Interessenabwägung zu berücksichtigen sind, wobei die Verwendung des Umstandswortes "insbesondere" zeigt, dass die aufgeführten Beurteilungselemente keinen abschliessenden Charakter haben, sondern der Richter anderen einschlägigen Interessen Rechnung tragen kann (HIGI, a.a.O., Art. 272 N 120). Die vorzunehmende Interessenabwägung für den Entscheid über die Erstreckung dient ebenso der Bestimmung der

Dauer einer solchen, wobei die Frage, ob und in welchem Umfang Erstreckung zu gewähren ist, einen Ermessensentscheid des Gerichts darstellt. Das Gericht muss berücksichtigen, dass die Erstreckung bezweckt, dem Mieter Zeit für die Suche nach einer Ersatzlösung zu geben (BGE 125 II 226 E. 4b) oder zumindest die Härtefolgen einer vertragsgemässen Kündigung mildern soll, indem ihm mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung eingeräumt wird (BGE 116 II 446 E. 3b). Das Gericht verfügt hierbei über einen grossen Ermessenspielraum. Bundesrecht verletzt das Gericht nur dann, wenn es die vom Gesetz festgelegten Grenzen überschreitet, wenn es sich von Erwägungen leiten lässt, die mit der anwendbaren Bestimmung nichts zu tun haben, wenn es wesentliche Elemente nicht berücksichtigt oder wenn es derart unhaltbare Schlussfolgerungen zieht, dass von einer rechtsmissbräuchlichen Ausübung des Ermessens gesprochen werden muss (vgl. BGE 125 III 226 E. 4b; BGer 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004, E. 4.1, in: mp 2/05 S. 100 ff.; OGer ZH, NG180005 vom 29. November 2018, E. 6).

2.2.1 Vorliegend war durch die Vorinstanz im Rahmen der Beurteilung des Erstreckungsanspruchs der Mieterin insbesondere die Frage zu beantworten, wie der Umstand zu berücksichtigen ist, dass die Kündigung am 13./14. Juni 2016 per 31. Dezember 2024 und damit acht Jahre im Voraus ausgesprochen wurde. Die Vorinstanz führte dazu aus, wenn die Kündigung lange vor dem Beendigungstermin erfolge, lasse sich ein Ersatzobjekt oft noch gar nicht oder nur mit dem Risiko einer doppelten Mietzinsbelastung beschaffen, da Mietobjekte meist nicht auf Jahre hinaus angeboten würden. Hier könne sich eine kurze Erstreckung rechtfertigen, um dem Mieter die erforderliche Punktlandung zu ermöglichen. Alternativ dazu habe es das Bundesgericht (in BGE 99 II 167 E. 2b) auch schon als zulässig erklärt, das Verfahren zu sistieren, bis sich die Ausgangslage klarer abzeichne. Im Zeitpunkt jenes Entscheids habe allerdings im Rahmen einer Erstreckung kein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters während der Erstreckungsdauer, wie es heute in Art. 272d OR verankert ist (vgl. aArt. 267a ff. OR) existiert, so dass sich die Frage stelle, inwieweit die zitierte Rechtsprechung der Präzisierung bedürfe (act. 62 S. 36, E. 5.1). Weiter erwog die Vorinstanz, Erstreckungen über die gesetzliche Maximaldauer hinaus seien unzulässig. Es gehe auch nicht an, die Dau-

er der Erstreckung an einem ungewissen Ereignis festzumachen. Bei der Bemessung der Erstreckungsdauer werde zulasten des Mieters auch die Zeit einbezogen, die der Vermieter ihm über die gesetzliche Kündigungsfrist hinaus gewähre, jedenfalls soweit es sich dabei nicht nur um einige Monate handle (act. 62 S. 36 f., E. 5.1).

In Bezug auf den konkreten Fall führte die Vorinstanz sodann weiter aus, dass der Mieterin aufgrund der acht Jahre im voraus erfolgten Kündigung weit mehr Zeit für die Suche eines Ersatzobjektes zur Verfügung stehe als die maximale gesetzliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume, welche gemäss Art. 272b Abs. 1 OR nur sechs Jahre betrage. Schon aus diesem Grund scheidet unabhängig von der übrigen Interessenlage eine Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich aus, denn eine solche würde bedeuten, die der Mieterin von der Vermieterin über die Kündigungsfrist hinaus gewährte Zeit, um sich aus dem Vertragsende einzustellen, ausser Acht zu lassen (act. 62 S. 37, E. 5.1). Trotz dieses Schlusses ging die Vorinstanz in ihren weiteren Erwägungen zur Erstreckung auf das von der Mieterin vorgebrachte Argument ein, wonach ihr schon deswegen eine Erstreckung zu gewähren sei, weil die Vermieterin ihr (während der Dauer des noch laufenden Mietvertrages) kein vorzeitiges Auszugsrecht gewähre, wobei die Vorinstanz diesbezüglich festhielt, die Vermieterin habe einem allfälligen vorzeitigen Auszugsrecht der Mieterin entgegen gehalten, ein solches würde der Mieterin nichts nützen, weil sie einen Teil der streitgegenständlichen Liegenschaft an E'.\_\_\_\_\_ untervermietet und sie deshalb bei einem vorzeitigen Auszug den Untermietvertrag nicht einhalten könne. Die Vorinstanz anerkannte im Weiteren, dass der Untermietvertrag einen vorzeitigen Auszug der Mieterin aus der streitgegenständlichen Liegenschaft erschwere und hielt fest, gerade deshalb stelle sich die Frage, wie dem auf der Ebene des Erstreckungsrechts zu begegnen sei (act. 62 S. 37, E. 5.2). Sodann ging die Vorinstanz auf die vom Bundesgericht in BGE 99 II 167 für den Fall, dass der Mieter aufgrund einer durch den Vermieter vorzeitigen ausgesprochenen Kündigung seine Möglichkeit, bei Beendigung des Mietverhältnisses neue Räume zu finden, noch nicht zuverlässig beurteilen kann, aufgezeigten Lösungsvarianten ein, nämlich das Verfahren entweder einstweilen einzustellen oder sich mit einer kurzfristigen Erstreckung zu begnügen. Die Vor-

instanz erwog, gegen eine kurze Erstreckung über das Vertragsende hinaus spreche im konkreten Fall die weit über eine Maximalerstreckungsdauer hinausgehende Vorlaufzeit, über welche die Mieterin aufgrund der frühen Kündigung der Vermieterin an sich schon verfüge. Eine einstweilige Sistierung des Verfahrens schloss die Vorinstanz deswegen aus, weil damit die Gefahr einer kalten Erstreckung verbunden wäre, die bei einer derart langen Vorlaufzeit für die Vermieterin unzumutbar sei. Auch erachtete sie eine derart lange Sistierung des Verfahrens aufgrund des Anspruchs der Parteien auf eine beförderliche Verfahrensführung für rechtstaatlich problematisch. Schliesslich stellte sie sich die Frage, ob aufgrund der Mietrechtsrevision im Jahre 1990, mithin nach Ergehen des vorzitierten Bundesgerichtsentscheides, eine dritte Lösung in Betracht komme, welche das Bundesgericht aufgrund der damaligen Gesetzeslage im genannten Entscheid noch nicht hatte berücksichtigen können. Die Vorinstanz erwog, dass das Gesetz in seinem Art. 272d OR seit dem 1. Juli 1990 eine vorzeitige Auszugsmöglichkeit des Mieters im Rahmen der Erstreckung vorsehe. Wenn man – so die Vorinstanz weiter – die zusätzliche Vorlaufzeit aufgrund der frühen Kündigung als erstreckungsähnliche Vertragsdauer betrachte und in den Erstreckungsentscheid einbeziehe, komme auch die Einräumung einer vorzeitigen Auszugsmöglichkeit analog zur genannten Bestimmung als Lösung für das Problem grundsätzlich infrage. Dieser Weg erscheine zudem deshalb mit den Wertungen des Gesetzes durchaus vereinbar und sei gegenüber einer Sistierung oder der Gewährung einer kurzen Erstreckung allein zur Erleichterung der Ausgangslage sogar vorzuziehen, weil eine analoge Anwendung von Art. 272d OR weniger stark in die Rechtsstellung des Vermieters eingreife als eine Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 62 S. 38, E. 5.2). In einem weiteren Überlegungsschritt schloss dann die Vorinstanz die Anwendung der von ihr zuvor als gut befundenen analogen Anwendung von Art. 272d OR auf die restliche Vertragslaufdauer im konkreten Fall jedoch wieder aus, weil die anwaltlich vertretene Mieterin keinen entsprechenden Antrag gestellt habe, sondern nur die Einräumung eines Kündigungsrechts während der Dauer der von ihr eventualiter beantragten Erstreckung beantragt habe (act. 62 S. 39, E. 5.2).

Schliesslich schloss die Vorinstanz, ob der langen Vorlaufzeit durch die frühe Kündigung erübrige sich eine Prüfung weiterer Härtegründe (act. 62 S. 39, E. 5.2) und sie wies das Erstreckungsbegehren der Mieterin ab (act. 62 S. 41, E. 5.1).

2.2.2 Die Mieterin hält diesen Ausführungen im Wesentlichen entgegen, die Vorinstanz habe die Art. 272 OR i.V.m. Art. 272a OR verletzt, indem sie sich auf den Standpunkt gestellt habe, eine acht Jahre vor Beendigung des Mietverhältnisses ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses schliesse eine Erstreckung unabhängig von der Interessenlage aus (act. 63 S. 51 ff., Rz. 145 ff.). Ausserdem habe sie das Legalitätsprinzip bzw. das Willkürverbot verletzt, indem sie ohne ersichtliche Grundlage in der Rechtsprechung oder Literatur eine eigene Rechtsprechung zum Erstreckungsrecht begründet und ihr dann vorgeworfen habe, keinen entsprechenden Antrag gestellt zu haben (act. 63 S. 54 ff., Rz. 156). Schliesslich rügt die Mieterin, dass die Vorinstanz die von den Parteien vorgebrachten Härtegründe nicht geprüft habe (act. 63 S. 56 ff., Rz. 162 ff.).

2.2.3 Die Vermieterin argumentiert demgegenüber im Wesentlichen, der Schluss der Vorinstanz, wonach eine Erstreckung vorliegend aufgrund der acht Jahre im voraus erfolgten Kündigung ausgeschlossen sei, sei zutreffend, weil gemäss Art. 272 Abs. 1 OR als unabdingbare Voraussetzung für die Gewährung einer Mieterstreckung eine Härte für den Mieter oder seine Familie vorliegen müsse. Fehle es an einer Härte, so schliesse dies eine Erstreckung des Mietverhältnisses vollkommen aus, ohne dass es auf die Interessen des Vermieters ankomme. Im weiteren stellt sich die Vermieterin auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe den Anspruch der Mieterin auf Gewährung einer Mieterstreckung nicht abgewiesen, weil sie angenommen habe, diese sei gewissermassen gesetzlich ausgeschlossen, sondern deshalb, weil es angesichts der von ihr frühzeitig erklärten Kündigung auf Seiten der Mieterin an einer Härte und damit an einer Grundvoraussetzung für die Gewährung der Mieterstreckung fehle (act. 71 S. 31 f., Rz. 79 f.). Mit hin habe die Vorinstanz nicht verkannt, dass der theoretische Anspruch auf Gewährung der Mieterstreckung ab dem Zeitpunkt, auf welchen gekündigt worden sei, geltend gemacht werden könne, sondern sie habe zu Recht das Bestehen ei-

ner Härte verneint und dabei hauptsächlich ins Feld geführt, dass der Mieterin aufgrund der frühzeitig erklärten Kündigung genügend Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu Verfügung stehe, eben mehr Zeit, als nach der Wertung des Gesetzgebers einem Mieter, der von einer aussergewöhnlichen Härte betroffen werde, zur Verfügung gestellt werden müsse, sofern seitens des Vermieters keine gewichtigen Interessen an der Auflösung des Vertragsverhältnisses auf den Kündigungszeitpunkt geltend gemacht werden könnten (act. 71 S. 32, Rz. 82). Weiter argumentiert die Vermieterin, die für die Mieterin eingetretene Situation nähere sich aufgrund der von ihr frühzeitig erklärten Kündigung sehr stark einem befristeten Mietverhältnis an. Bei solchen Mietverhältnissen rechtfertige sich die Gewährung einer Mieterstreckung nur mit grösster Zurückhaltung, weil – je nach Zeitraum, welcher der Mieterin für die Umstellung auf die durch die Beendigung des Vertragsverhältnisses eingetretene Situation verbleibe – keine oder höchstens noch eine geringfügige Härte bestehen könne (act. 71 S. 32, Rz. 81). Schliesslich stellt sich die Vermieterin auf den Standpunkt, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage, die es erlaube, der Mieterin ein vorzeitiges Auszugsrecht zu gewähren. Es sei deshalb irrelevant, dass die Vorinstanz kein vorzeitiges Auszugsrecht gewährt habe, mit der Begründung, die Mieterin habe keinen entsprechenden Antrag gestellt. Unabhängig davon vertrete sie die Auffassung, dass ein entsprechender Antrag, wie ihn die Mieterin nunmehr in ihren Berufungsanträgen stelle, einer unzulässigen Klageänderung entspreche, weshalb darauf nicht einzutreten sei (act. 71 S. 33, Rz. 84; S. 35 f. Rz. 91 ff.).

2.2.4 Entgegen der Zusammenfassung des vorinstanzlichen Entscheides durch die Vermieterin trifft es nicht zu, dass sich die Vorinstanz mit den von den Parteien vorgebrachten Härtegründen auseinandergesetzt und nach Vornahme der entsprechenden Interessenabwägung eine auf Seiten der Mieterin bestehende Härte insbesondere aufgrund der der Mieterin zur Suche einer Ersatzliegenschaft zur Verfügung stehenden Zeit verneint hätte. Vielmehr hat die Vorinstanz eine Erstreckung ohne Vornahme einer Interessenabwägung im Sinne von Art. 272 OR alleine deswegen ausgeschlossen, weil der Mieterin für die Suche nach einer Ersatzlösung weit mehr Zeit als die maximale gesetzliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume von sechs Jahren zur Verfügung stehe; die Vorinstanz vertrat damit

die Ansicht, eine Erstreckung sei deshalb *unabhängig* von der übrigen Interessenlage ausgeschlossen (act. 62 S. 37, E. 5.2). Zwar ist der Vorinstanz insoweit zuzustimmen, als bei der Beurteilung des Erstreckungsanspruchs des Mieters die weit im Voraus ergangene Kündigung grundsätzlich zu berücksichtigen ist, besteht der Sinn und Zweck einer Erstreckung des Mietverhältnisses doch gerade darin, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm bei der Einhaltung der bloss ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde. Gleiches tut der Vermieter, wenn er lange vor dem letztmöglichen Tag kündigt (BGE 102 II 254, BGE 99 II 167 E. 2b). Da der Mieter nach Erhalt der Kündigung nicht passiv bleiben darf, sondern sich vielmehr aktiv um eine Ersatzlösung bemühen muss, besteht in Literatur und Rechtsprechung Einigkeit darüber, dass die Zeit zwischen der Kündigung und dem Auslaufen des Vertrages bei der Frage einer Erstreckung des Mietverhältnisses bis zu einem gewissen Grad zu berücksichtigen ist (BGE 125 III 226 E. 4c; BGE 102 II 254; LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Rz. 30.8.5; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Basel 2015, Art. 272 N 14; HIGI, a.a.O., Art. 272 N 217 f.; ANITA THANEI, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zürich 1990, S. 25; SVIT Kommentar-HULLIGER, 4. Aufl. 2018, Art. 272b N 13; CHK OR-HULLIGER/HEINRICH, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 272b N 2).

Ein linearer Abzug der durch eine frühzeitige Kündigung freiwillig eingeräumten Vorlaufzeit vom Erstreckungsanspruch gemäss Art. 272b Abs. 1 OR ist jedoch gemäss Bundesgericht bei Vorliegen weiterer Härtegründe nicht haltbar. Vielmehr muss eine frühzeitige Kündigung als eines unter mehreren Kriterien bei der Interessenabwägung gemäss Art. 272 OR gewertet werden (BGer 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004, E. 4.2-4, in: mp 2/05 S. 100 ff.). Bei der Frage, inwieweit die dem Mieter durch eine frühzeitig erfolgte Kündigung des Vermieters zur Suche einer Ersatzlösung zusätzlich zur Verfügung stehende Zeit bei der Dauer der Erstreckung zu berücksichtigen ist, vertritt die Literatur zu Recht die Ansicht, es dürfe in diesem Zusammenhang nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Mieter vor dem Beendigungstermin ein Ersatzobjekt nur mit dem Risiko einer doppelten Mietzinsbelastung beschaffen könne und deshalb die "Punktlandung" auf das Mietende seine Suchbemühungen erschwere. Der überwiegende Teil der Literatur

will deshalb die Frage, ob bzw. inwieweit die vorzeitig ausgesprochene Kündigung bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist, davon abhängig machen, ob der Vermieter dem Mieter während der restlichen Vertragslaufzeit ein vorzeitiges Auszugsrecht gewährt oder nicht (LACHAT ET AL., a.a.O., Rz. 30.8.5; WEBER, a.a.O., Art. 272 N 14; HIGI, a.a.O., Art. 272 N 217 f.; ANITA THANEI, a.a.O., S. 25; HULLIGER, a.a.O., Art. 272b N 13; HULLIGER/HEINRICH, a.a.O., Art. 272b N 2). Vorliegend hat die Vorinstanz bei der Beurteilung des Erstreckungsanspruchs der Mieterin einzig auf die frühzeitig erfolgte Kündigung abgestellt und die der Mieterin zusätzlich zur Verfügung stehende Zeit zur Suche einer Ersatzlösung linear vom Erstreckungsanspruch in Abzug gebracht, obwohl die Vermieterin der Mieterin gemäss unbestrittener, vorinstanzlicher Sachverhaltsfeststellung kein vorzeitiges Auszugsrecht während der restlichen Vertragslaufzeit eingeräumt hat (act. 62 S. 14, E. 2.2; S. 37 f. E. 5.2) und obwohl die Mieterin andere Härtegründe geltend gemacht hat, auf welche die Vorinstanz nicht eingegangen ist. Unter diesen Umständen kann der vorinstanzliche Ermessenentscheid nicht geschützt werden. Die Berufung der Mieterin erweist sich insoweit als begründet.

2.2.5 Bereits an dieser Stelle ist der Vollständigkeit halber anzufügen, dass die Einräumung eines vorzeitigen Auszugsrechts während der restlichen Vertragslaufzeit durch das Gericht, wie es die Vorinstanz in analoger Anwendung von Art. 272d OR zunächst als angemessen befunden, jedoch schliesslich mangels entsprechenden Antrags der Mieterin verweigert hatte, abzulehnen ist. Wie beide Parteien zu Recht festhalten (act. 63 S. 51 ff., Rz. 145 ff.; act. 71 S. 4, Rz. 7 und S. 35 f. Rz. 91 f.), besteht für einen derartigen Eingriff des Gerichts in die vertragliche Beziehung der Parteien keine Rechtsgrundlage. Die Vorinstanz betreibt in ihrer Argumentation eine Art Lückenfüllung, ohne sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob überhaupt eine entsprechende Lücke besteht. Zwar ist der Vorinstanz dahingehend zuzustimmen, dass in Fällen wie dem vorliegenden, in welchem die Kündigung Jahre vor Mietende erfolgt ist, die Beurteilung des Erstreckungsbegehrens Schwierigkeiten bereiten kann (dazu eingehend nachfolgend Ziff. III.2.4). Für die von der Vorinstanz als gangbar erachtete Lösung besteht indes kein Raum, bezieht sich Art. 272d OR – wie die Mieterin zu Recht vorbringt (act. 63 S. 55, Rz. 158) – doch explizit nur auf die "Kündigung während der Er-

streckung" (vgl. Marginalie zu Art. 272d OR). Wenn die Vorinstanz ausführt, die Einräumung einer Art. 272d analogen Kündigungsmöglichkeit während der restlichen Vertragslaufdauer greife weniger stark in die Rechtsstellung des Vermieters ein als die Gewährung einer Erstreckung, ist ihr zu erwidern, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses ein gesetzlich vorgesehener Eingriff in das Vertragsgefüge der Parteien darstellt. Ein solcher Eingriff durch das Gericht wäre nur bei veränderten Verhältnissen möglich, die indessen bei Konstellationen, wie sie hier gegeben sind, nicht vorliegen – die Mieterin musste nach dem Vereinbarten davon ausgehen, dass das Mietverhältnis 2024 enden kann. Ihrem Antrag auf vorzeitigen Auszug stünde daher auch das Prinzip der Vertragstreue (*pacta sunt servanda*) entgegen. Doch selbst wenn eine entsprechende Lückenfüllung für einen gerichtlichen Eingriff als möglich erachtet würde, könnte (wenn kein Anlass besteht) ein entsprechender Anspruch der Mieterin nicht mangels Antrag abgewiesen werden. Denn sie müsste – ebenso wenig wie die Vermieterin – nicht mit einer solchen Rechtsfortbildung durch die Vorinstanz rechnen und wäre es ihr – und auch der Vermieterin – deshalb hierzu vorab das rechtliche Gehör zu gewähren gewesen.

2.3 Insgesamt hat es die Vorinstanz nach dem Gesagten zu Unrecht unterlassen, eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 272 OR vorzunehmen, weshalb diese nachzuholen ist. Dabei ist einerseits zu beurteilen, ob die Vertragsauflösung für die Mieterin eine Härte zu begründen vermag und andererseits zu berücksichtigen, inwieweit dem Interessen der Vermieterin an der freien Verfügung über das Mietobjekt entgegen stehen. Ferner ist zu prüfen, ob die Erstreckung als solche die sog. Härte zu mildern vermag (HIGI, a.a.O., Art. 272 N 52 f., N 82, N 86, N 107 ff.). In verfahrenstechnischer Hinsicht stellt sich sodann die Frage, ob die entsprechende Prüfung durch die Kammer als Berufungsinstanz nachzuholen oder die Sache hierzu an die Vorinstanz zurückzuweisen ist (vgl. Art. 318 ZPO).

2.3.1 Wie bereits im Beschluss der Kammer vom 16. Mai 2019 ausgeführt (vgl. act. 72), sind im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 272 OR Aspekte zu prüfen, die bis zu einem gewissen Grad aktuell sein müssen, da die Interessenabwägung und die Milderung von Härten durch den Zeitablauf (die Erstre-

ckung) letztlich in einer Prognose münden. Hier stellt sich die Frage, ob diese für die Interessenabwägung notwendige Prognose heute bereits mit der erforderlichen Sicherheit stellen lässt, endet das Mietverhältnis der Parteien doch erst am 31. Dezember 2024. In diesem Zusammenhang hat die Mieterin vor Vorinstanz geltend gemacht, sie könne heute die Möglichkeit, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Ersatzlösung gefunden zu haben, noch nicht zuverlässig beurteilen, weil sie aktuell noch nicht abschätzen könne, wie sich der Markt an Geschäftsliegenschaften dannzumal (also per Ende 2024) präsentieren werde. Auch sei es ihr nicht möglich, so weit im Voraus bereits eine entsprechende Ersatzliegenschaft zu mieten. Vielmehr seien aus diesem Grund Suchbemühungen erst zwei oder drei Jahre vor Ablauf der fixen Mietdauer erfolgsversprechend (act. 27 S. 34 ff., Rz. 121 ff.). Die Vermieterin hat sich demgegenüber auf dem Standpunkt gestellt, der Mieterin erwachse aus der frühen Kündigung kein Nachteil, stünde ihr doch ganz im Gegenteil genügend Zeit für die Suche nach einer Ersatzliegenschaft oder zur Modifikation ihres Geschäftskonzepts zur Verfügung (act. 30 S. 23, Rz. 54).

2.3.2 Diesem Standpunkt der Vermieterin kann nicht ganz gefolgt werden, lässt er doch – wie der Standpunkt der Vorinstanz – ausser Acht, dass sich die Mieterin eine Ersatzliegenschaft aktuell bzw. generell vor Mietende nur mit dem Risiko einer langdauernden doppelten Mietzinsbelastung beschaffen könnte. Die Mieterin ist ja verpflichtet, den Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2024 zu erfüllen. Eine vorzeitige Rückgabe im Sinne des Art. 264 OR käme auch teilweise nicht ernsthaft in Betracht, sofern damit die Sache einem Ersatzmieter übergeben werden könnte – dieser träte in ein gekündigtes Mietverhältnis ein bzw. könnte als unzumutbar abgelehnt werden. Der Standpunkt der Vermieterin lässt aber ebenfalls ausser Acht, dass der Mieterin neben der Pflicht zur Erfüllung auch das Recht zukommt, das Mietverhältnis bzw. die gemieteten Räume während der gesamten vereinbarten Mietdauer zu nutzen, weshalb es der Mieterin entgegen der Vermieterin nicht negativ anzulasten ist, dass einer gesamthaften vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes das durch die Mieterin mit E'. \_\_\_\_\_ ebenfalls bis Ende 2024 geschlossene Untermietverhältnis hindernd entgegen steht. Zwar ist der Vermieterin zuzustimmen, dass der Mieterin durch die vorzeitig erfolgte Kündigung mehr Zeit

zur Suche einer Ersatzlösung zur Verfügung steht als wenn die Vermieterin mit der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von 12 Monaten (vgl. act. 3/6 = act. 29/6, S. 7) gekündigt hätte, doch kann die Mieterin keineswegs die gesamte zusätzliche Zeit zur Suche einer Ersatzlösung nutzen. Vielmehr ist der Mieterin dahingehend zuzustimmen, dass entsprechende Suchbemühungen erfahrungsgemäss wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende erfolgsversprechend sein dürften (vgl. act. 47 S. 14 Rz. 47; act. 63 S. 49, Rz. 140); dass dies zumindest heute noch nicht der Fall ist, hat sodann auch die Vermieterin anerkannt (act. 30 S. 24, Rz. 57). Durch die acht Jahre vor Mietende ausgesprochene Kündigung wurde die Mieterin deshalb – wie diese zu Recht geltend gemacht – "gezwungen", eine Erstreckung bereits zu einem Zeitpunkt zu verlangen, in welchem noch nicht klar beurteilt werden kann, wie sich die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume per Ende 2024 entwickeln werden und ob es ihr deshalb möglich sein wird, eine entsprechende Ersatzliegenschaft zu finden. Zu kurz greift schliesslich auch der Standpunkt der Vermieterin, wonach die Mieterin durch die frühzeitig erklärte Kündigung in die gleiche Lage versetzt werde wie ein Mieter, der ein befristetes Mietverhältnis eingegangen sei (act. 76 S. 6, Rz. 12). Bei einem solchen wird eine Erstreckung nicht ausgeschlossen, sondern eine solche zwar nur zurückhaltend gewährt, weil dem Mieter von Anfang an bekannt ist, dass der Vermieter sich nur befristet binden will, weshalb er seine Planung von Anfang an danach ausrichten kann und muss (vgl. BGer 4A\_552/2009 vom 1. Februar 2010, E. 2.5.1; HIGI, a.a.O., Art. 272 N 213). Hier wäre indes die Möglichkeit vorgesehen, das Vertragsverhältnis allenfalls fortzusetzen. Ausserdem lässt die Vermieterin ausser Acht, dass bei einem befristeten Mietverhältnis eine Erstreckung nicht bereits Jahre im Voraus, sondern erst 60 Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses (vgl. Art. 273 Abs. 2 lit. b OR) und damit zu einem Zeitpunkt verlangt werden muss, in welchem die Mieterin die ihr durch das Ende des Mietverhältnisses entstehende Härte bereits zuverlässig beurteilen kann.

Entgegen der Auffassung der Vermieterin kann die Mieterin sodann durch die acht Jahre im voraus erfolgte Kündigung nicht bereits vorzeitig zur Anpassung ihres Konzepts gezwungen werden. Zwar besteht kein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt, und die Mieterin kann deshalb ihre Suche

nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten. Sie hat sich vielmehr auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für sie objektiv als tragbar "gleichwertig" und insoweit zumutbar erscheint (HIGI, a.a.O., Art. 272 N 100 ff.). Indes muss eine Anpassung des Geschäftskonzepts erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn die Aussicht, ein vergleichbares bzw. angemessenes Ersatzobjekt zu finden, mit genügender Wahrscheinlichkeit ausser Betracht fällt. In diesem Fall ist die Mieterin gezwungen, ihre Ansprüche an eine Ersatzlösung zu senken und folglich auch ihr Geschäftsmodell anzupassen (vgl. BGer 4A\_699/2014 vom 7. April 2015, E. 3.6). Da es jedoch heute beide Parteien nicht für ausgeschlossen halten, dass die Mieterin dereinst eine geeignete Ersatzliegenschaft finden wird (act. 27 S. 40 f., Rz. 144 ff.; act. 30 S. 24, Rz. 57; Prot. Vi. S. 13 und S. 34), kann von der Mieterin – entgegen der anderslautenden Ansicht der Vermieterin (act. 76 S. 6 f., Rz. 13) – nicht verlangt werden, bereits heute eine andere Ersatzlösung als das Finden einer gleichwertigen Ersatzliegenschaft anzustreben.

Dass – wie die Vermieterin weiter geltend macht (act. 71 S. 33 ff., Rz. 85 ff.; act. 76 S. 3 f., Rz. 4 ff.) – das Bestehen von Härtegründen auf Seiten der Mieterin bereits heute ausgeschlossen werden könnte, erweist sich sodann als nicht zutreffend. Vielmehr ergeben sich solche bereits daraus, dass es sich bei der Mieterin um ein traditionsreiches Modehaus für hochwertige Bekleidungs- und Modetartikel handelt, welches seit 1913 – wenn auch nicht in der gleichen Rechtsform – ein Modegeschäft in der streitgegenständlichen Liegenschaft an der ...-Strasse führt, umgeben von weiteren Geschäften im gehobenen Segment. Das aktuelle Mietobjekt verfügt über insgesamt 3'500 m<sup>2</sup> auf mehreren Etagen, wobei die Mieterin davon 485 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, 249 m<sup>2</sup> im Zwischengeschoss sowie eine Stellfläche von 22 m<sup>2</sup> in der ersten Etage an E'.\_\_\_\_\_ untervermietet hat (vgl. act. 32/2). Das Sortiment der Mieterin ist nach eigenen Angaben gezielt auf den Standort ausgerichtet, weshalb sie auch künftig auf eine Lage an der ...-Strasse oder in der unmittelbaren Umgebung angewiesen sei (act. 27 S. 37, Rz. 134). Der Mieterin ist deshalb eine erhöhte Standortgebundenheit zuzugestehen.

Auch kann eine der Mieterin entstehende Härte entgegen der Vermieterin (act. 76 S. 4, Rz. 7) nicht alleine deshalb verneint werden, weil es sich beim

Standort der Mieterin in der Liegenschaft an der ...-Strasse nicht um ihre einzige Filiale handelt. Vielmehr hat die Mieterin vor Vorinstanz ausgeführt, dass es sich bei der Filiale an der ...-Strasse um ihre umsatzstärkste Filiale handelt (act. 47 S. 11 f., Rz. 33 f.), wobei sie belegt hat, dass sie in dieser Filiale zwischen Februar 2017 und Januar 2018 einen Umsatz von rund Fr. 27 Mio. (act. 49/41) erzielt hat, was fast einem Viertel des mit allen Filialen erzielten Gesamtumsatzes der Mieterin aus dem Vorjahr entspricht, in welchem sie einen Gesamtumsatz von rund Fr. 117 Mio. erzielt hatte (vgl. act. 49/40). Belegt ist ausserdem, dass die Mieterin in der Liegenschaft an der ...-Strasse im Geschäftsjahr 2017/2018 einen Gewinn von rund Fr. 1.78 Mio. erzielte (act. 49/41), während sie im Geschäftsjahr 2016/2017 mit allen Filialen einen Verlust von rund Fr. 3.9 Mio. eingefahren hatte (act. 49/40). Zwar hat die Vermieterin die Richtigkeit der Umsatz- und Gewinnzahlen der Filiale in Zürich vor Vorinstanz pauschal bestritten und geltend gemacht, es handle sich dabei um ein Dokument, welches von einer beliebigen Person im Excel hätte erstellt werden können (vgl. Prot. Vi. S. 32), doch liegen weder Anhaltspunkte dafür vor, dass die Mieterin tatsächlich gefälschte Zahlen vorgelegt haben könnte, noch ist dies offensichtlich; entsprechend ist nicht davon auszugehen, die Mieterin habe vor Vorinstanz gefälschte Umsatz- und Gewinnzahlen eingereicht. Dass die Schliessung der Filiale in der streitgegenständlichen Liegenschaft erhebliche Auswirkungen auf das Geschäft der Mieterin hat, ist damit dargetan.

Zur Beurteilung der durch die Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden finanziellen Härte als irrelevant erweist es sich entgegen den am "*Rande erfolgten*" Ausführungen der Vorinstanz (act. 62 S. 39 f., E. 5.2) sowie entgegen der Meinung der Vermieterin (act. 71 S. 33 f., Rz. 86) sodann, welchen Anteil des Umsatzes bzw. Gewinns der Filiale aus dem Untermietverhältnis mit der Firma E'.\_\_\_\_\_ stammt. So bildet dieses Untermietverhältnis Teil des aktuellen Konzepts der Mieterin für die Filiale an der ...-Strasse. Ob die Mieterin dieses Konzept in Zukunft ändern müssen, ist – wie bereits gesagt – heute noch nicht klar, weil derzeit noch nicht vorhergesehen werden kann, wie sich der Markt für Geschäftsliegenschaften per Ende 2024 präsentieren wird. Ob die fragliche Filiale – wie die Vorinstanz annimmt (act. 62 S. 39 f., E. 5.2) – bei Wegfall dieses Unter-

mietverhältnisses nicht mehr rentabel wäre, sondern vielmehr einen Verlust erzielen würde, ist sodann nicht feststellbar und die entsprechenden Ausführungen sind somit spekulativ.

Im Ergebnis ist auf Seiten der Mieterin eine Härte, die durch eine Erstreckung gemildert werden könnte, heute zumindest nicht ausgeschlossen. Hinzuweisen ist lediglich noch, dass die Erstreckung keine "Sanierungsmassnahme" der Vermieterin zugunsten der Mieterin darstellen dürfte. Das wäre von Art. 272 OR nicht gedeckt.

2.3.3 Einer auf Seiten der Mieterin bestehenden Härte gölte es im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 272 OR nunmehr den Interessen der Vermieterin gegenüberzustellen. Hierzu ist der Vollständigkeit halber anzufügen, dass die Vermieterin vor Vorinstanz zu ihren eigenen Interessen einzig ausgeführt hat, "Eigenbedarf" an der Liegenschaft zu haben, da sie die Liegenschaft erworben habe, um sie den zu ihrer Firmengruppe gehörenden Unternehmungen zum Verkauf ihrer Produkte zur Verfügung zu stellen (act. 30 S. 26, Rz. 61 ff.; act. 50 S. 27, Rz. 69). Wie konkret dieses Vorhaben per Ende 2024 realisiert werden kann, ist ebenfalls heute noch unklar.

Der in den Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR vorkommende Begriff des Eigenbedarfs ist grundsätzlich für alle Bestimmungen gleich auszulegen (BGE 118 II 50 E. 3a; BGE 142 III 336 E. 5.2.1), wobei vorliegend bereits ausführlich dargelegt wurde, weshalb die Zurverfügungstellung der streitgegenständlichen Liegenschaft an andere Gesellschaften der C.\_\_\_\_\_ Gruppe zwar einen legitimen (ordentlichen) Kündigungsgrund, aber keinen Eigenbedarf im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen und damit auch nicht im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. d OR darstellt. Da die Vermieterin deshalb einzig Drittdinteressen, aber keine überwiegenden eigenen Interessen an der Beanspruchung der Liegenschaft geltend macht, kann eine Erstreckung des Mietverhältnisses heute auch nicht bereits durch überwiegende Interessen der Vermieterin ausgeschlossen werden.

2.4.1 Das Gericht kann gestützt auf Art. 125 ZPO ausnahmsweise von Grundsatz der Gesamterledigung einer Streitsache abweichen, wenn es der Vereinfachung eines Prozesses dient. Hierzu kann es – und zwar auch noch im Rechtsmittelverfahren – einzelne Rechtsbegehren abtrennen (Art. 125 lit. a ZPO; dazu etwa DIKE Komm ZPO-KAUFMANN, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 125 N 1 und 12; ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl. Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 125 N 4; OFK ZPO-JENNY/JENNY, 2. Aufl., Zürich 2015, Art. 125 N 4; BK ZPO-FREI, Bern 2012, Art. 125 N 3). Eine diesbezügliche Verfahrensbeschränkung kommt etwa in Frage, wenn gewisse Rechtsbegehren liquide sind und andere nicht (Botschaft ZPO, BBl. 2006 7761, S. 7305).

2.4.2 Wie gesehen kann auf Seiten der Mieterin das Bestehen einer gewissen Härte durch die Beendigung des Mietverhältnisses nicht verneint werden, wobei eine Erstreckung auf der anderen Seite nicht bereits durch überwiegende Interessen der Vermieterin ausgeschlossen wird. Da aufgrund der derzeit noch nicht abschätzbaren Entwicklung auf dem Markt für Geschäftsliegenschaften bis Ende 2024 zum jetzigen Zeitpunkt einerseits noch nicht beurteilt werden kann, ob und dann wie hart die Vertragsauflösung die Mieterin tatsächlich treffen wird sowie andererseits, wieweit die Pläne der Vermieterin konkret gedeiht sind, fehlt es für die Interessenabwägung gemäss Art. 272 OR notwendigen Sachverhaltselemente und kann keine Prognose gestellt werden. Das Erstreckungsverfahren ist noch nicht spruchreif. Die Sache ist insoweit an die Vorinstanz zwecks Klärung dieser offenen Sachverhaltsfragen zurückzuweisen (vgl. Art. 318 Abs. 1 Bst. c Ziff. 2 ZPO). Dabei erweist es sich wohl als zweckmässig, das Erstreckungsverfahren einstweilen zu sistieren (Art. 126 ZPO; vgl. dazu BGE 99 II 167 E. 2b; Urteil des Bezirksgerichts Zürich, MB980008 vom 21. Januar 1999, E. IV, bestätigt durch OGer ZH, NG990007 vom 7. Mai 1999; THANEI, a.a.O., S. 25; a.M. POLIVKA, a.a.O., Art. 273 N 17). Zwar hält die Vermieterin einer solchen Sistierung im Wesentlichen entgegen, dass sie durch eine solche einseitig benachteiligt werde, da die Gefahr bestehe, dass das Verfahren dadurch bis über den 31. Dezember 2024 hinaus verzögert werde. Dieser Gefahr kann von der Vorinstanz dadurch vorgebeugt werden, dass die Sistierung um die Mitte des Jahres 2022 aufgeho-

ben und den Parteien dann Gelegenheit gegeben wird, ihre für eine allfällige Er-  
streckung massgeblichen Gesichtspunkte vorzutragen.

#### IV.

##### Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Mit dem Endentscheid ist in der Regel auch über die Prozesskosten zu ent-  
scheiden (Art. 104 Abs. 1 ZPO), wobei diese von Amtes wegen festzusetzen und  
grundsätzlich nach Obsiegen und Unterliegen zu verteilen sind (Art. 105 Abs. 1;  
Art. 106 ff. ZPO). Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so ent-  
scheidet sie auch über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens  
(Art. 318 Abs. 3 ZPO), wohingegen lediglich über die zweitinstanzlichen Kosten  
zu entscheiden ist, wenn die Sache vollumfänglich an die Vorinstanz zurückge-  
wiesen wird. Bei lediglich teilweiser Rückweisung kommen entsprechend die  
Art. 106 ff. ZPO zur Anwendung.

2. Aufgrund des Ausgangs des vorliegenden Berufungsverfahrens kann noch  
nicht vollständig über die Kosten- und Entschädigungsfolgen beider Instanzen  
entschieden werden, ist die Regelung aufgrund der Rückweisung des Erstre-  
ckungsverfahrens doch teilweise der Vorinstanz zu überlassen, welche darüber  
gemäss dem Ausgang ihres Verfahrens zu entscheiden haben wird; immerhin  
sind die entsprechenden Kosten für das Berufungsverfahren bereits festzusetzen  
und bloss die Verteilung der Vorinstanz zu überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). De-  
finitiv zu regeln sind indes die erst- und zweitinstanzlichen Kosten des Anfech-  
tungsverfahrens, da in diesem ein Endentscheid ergeht (Art. 104 Abs. 1 ZPO;  
Art. 318 Abs. 3 ZPO). Die entsprechenden Kosten des erst- und zweitinstanzli-  
chen Verfahrens sind der unterliegenden Mieterin aufzuerlegen, wobei diese ge-  
genüber der Vermieterin zusätzlich entschädigungspflichtig wird (Art. 106 Abs. 1  
ZPO).

3.1 Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten in Dispositivziffer 3 des  
angefochtenen Urteils auf insgesamt Fr. 60'000.– zzgl. Barauslagen blieb unan-  
gefochten und ist daher grundsätzlich im auf das Anfechtungsverfahren entfallen-

den Umfang, mithin zur Hälfte, zu bestätigen. Die entsprechenden Kosten sind der unterliegenden Mieterin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei der Liquidation der Prozesskosten sind die Grundsätze von Art. 111 ZPO zu beachten, weshalb die Kosten aus dem von der Mieterin bei der Vorinstanz geleisteten Vorschuss zu beziehen sind. Für das an die Vorinstanz zurückzuweisende Erstreckungsverfahren wird die Neufestsetzung und Verteilung der erstinstanzlichen Gerichtskosten (inkl. der hälftigen Barauslagen) durch die Vorinstanz zu regeln sein.

3.2 Die vorinstanzliche Festsetzung der Parteientschädigung auf Fr. 60'000.– inkl. MwSt. gemäss Disp.-Ziff. 5 des angefochtenen Urteils blieb im Berufungsverfahren ebenfalls unangefochten, weshalb sich eine Neuberechnung der Parteientschädigung erübrigt. Vielmehr ist die Parteientschädigung im auf das Anfechtungsverfahren entfallenden Umfang, mithin zur Hälfte, zu bestätigen, und die unterliegende Mieterin zu verpflichten, der Vermieterin für das erstinstanzliche Anfechtungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 30'000.– inkl. MwSt. zu bezahlen. Die Neufestsetzung und Verteilung der Parteientschädigung für das an die Vorinstanz zurückzuweisende erstinstanzliche Erstreckungsverfahren wird erst noch durch die Vorinstanz zu regeln sein.

4.1 Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 22'503'960.– (dazu vorstehend Ziff. II.1.2) und gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren Fr. 183'000.–, wobei die Grundgebühr unter dem Titel "wiederkehrende Leistungen" im Sinne von Art. 4 Abs. 3 GebV OG um einen Drittel auf Fr. 122'000.– zu ermässigen ist. Eine weitere Reduktion der Gebühr gestützt auf § 4 Abs. 2 GebV OG ist nicht angezeigt, da weder der Aufwand des Verfahrens noch die Schwierigkeit des Fall unterdurchschnittlich war. Die so festgesetzte Grundgebühr ist so dann in Anwendung von § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 80'000.– herabzusetzen.

Die so festgesetzte Gerichtsgebühr ist im Umfang des auf das Anfechtungsverfahren entfallenden Anteils, mithin zur Hälfte und damit im Umfang von Fr. 40'000.–, der in diesem Verfahren unterliegenden Mieterin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und aus dem von dieser bei der Obergerichtskasse geleis-

teten Vorschuss von insgesamt Fr. 80'000.– zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Verteilung der auf das Erstreckungsverfahren entfallenden Gerichtskosten von Fr. 40'000.– ist der Vorinstanz zu überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO).

4.2 Die ordentliche Parteientschädigung für das Berufungsverfahren beträgt aufgrund des Streitwertes sowie in Anwendung von §13 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 AnwGebV rund Fr. 166'000.–, wobei diese gestützt auf § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 AnwGebV auf Fr. 60'000.– zu reduzieren ist. Darin ist ein Zuschlag für die Stellungnahme zur Frage einer allfälligen Trennung bzw. Sistierung inbegriffen. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer, welche von beiden Parteien verlangt wurde (vgl. act. 63 S. 2; act. 71 S. 2).

Die im Anfechtungsverfahren unterliegende Mieterin ist zu verpflichten, der obsiegenden Vermieterin den auf dieses Verfahren entfallenden hälftigen Anteil der Parteientschädigung von Fr. 30'000.– zzgl. MwSt. zu bezahlen. Die Verteilung der auf das Erstreckungsverfahren entfallenden Parteientschädigung ist der Vorinstanz zu überlassen.

### **Es wird erkannt:**

1. Es wird festgestellt, dass die von der Beklagten und Berufungsbeklagten am 13./14. Juni 2016 per 31. Dezember 2024 ausgesprochene Kündigung des mit der Klägerin und Berufungsklägerin bestehenden Mietvertrages vom 4. Januar 2005 sowie der dazugehörenden Nachträge vom 6. Oktober 2006, 2. Mai 2008 und 17. Januar 2014 gültig ist. Die Berufung wird insoweit abgewiesen.
2. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird Disp.-Ziff. 2 des Urteils des Mitgerichts Zürich vom 12. Juli 2018 aufgehoben.
3. Die (Eventual-)Klage der Klägerin und Berufungsklägerin betreffend Erstreckung des per 31. Dezember 2024 gekündigten Mietvertrages vom 4. Januar 2005 sowie der dazugehörenden Nachträge vom 6. Oktober 2006, 2. Mai 2008 und 17. Januar 2014 wird zur Vervollständigung des Sachver-

haltes und Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

4. Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten gemäss Disp.-Ziff. 3 des Urteils des Mietgerichts vom 12. Juli 2018 wird für das Anfechtungsverfahren im Umfang von Fr. 30'000.– zzgl. Barauslagen von Fr. 487.50 bestätigt und die entsprechenden Kosten werden der Klägerin und Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten werden aus dem von der Klägerin und Berufungsklägerin bei der Vorinstanz geleisteten Vorschuss bezogen. Der Rest des Vorschusses verbleibt bei der Vorinstanz.

Die Festsetzung und Verteilung der erstinstanzlichen Kosten für das Erstreckungsverfahren sind durch die Vorinstanz zu regeln unter Inanspruchnahme des verbleibenden Vorschusses.

5. Die Klägerin und Berufungsklägerin wird verpflichtet, der Beklagten und Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Anfechtungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 30'000.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

Die Festsetzung und Verteilung der erstinstanzlichen Entschädigung für das Erstreckungsverfahren sind durch die Vorinstanz zu regeln

6. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr für das gesamte Berufungsverfahren wird auf Fr. 80'000.– festgesetzt.
7. Die zweitinstanzliche Gerichtskosten gemäss Disp.-Ziff. 6 hiervor werden im Umfang von Fr. 40'000.– für das Anfechtungsverfahren der Klägerin und Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr bei der Obergerichtskasse geleisteten Vorschuss von insgesamt Fr. 80'000.– verrechnet. Der Rest des Vorschusses verbleibt bei der Obergerichtskasse.

Im Restumfang (Fr. 40'000.– für das Erstreckungsverfahren) wird die Verteilung der zweitinstanzlichen Gerichtskosten der Vorinstanz überlassen unter Inanspruchnahme des bei der Obergerichtskasse verbleibenden Vorschusses.

8. Die Prozessentschädigung für das Berufungsverfahren wird auf insgesamt Fr. 60'000.– zzgl. MwSt. festgesetzt.
9. Die Klägerin und Berufungsklägerin wird verpflichtet, der Beklagten und Berufungsbeklagten für das zweitinstanzliche Anfechtungsverfahren von der Parteientschädigung gemäss Disp.-Ziff. 8 hiervor einen Anteil von Fr. 30'000.– zzgl. MwSt. zu bezahlen.

Im Restumfang (Fr. 30'000.– zzgl. MwSt. für das Erstreckungsverfahren) wird die Verteilung der zweitinstanzlichen Parteientschädigung der Vorinstanz überlassen.

10. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsklägerin unter Beilage eines Doppels von act. 86, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

11. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (Anfechtungsverfahren) bzw. ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG (Erstreckungsverfahren). Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 22'503'960.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw N. Seebacher

versandt am:  
11. Oktober 2019