

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw O Guyer

Urteil vom 7. November 2024

in Sachen

A. _____ [Spital],

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X2. _____,

gegen

B. _____ AG,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirkes Horgen vom
26. Oktober 2023 (MJ220011)**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 1 S. 2)

"Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 15. Juli 2021 nichtig, ungültig und/oder unwirksam ist, der Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 folglich noch (mindestens) bis zum 31. Dezember 2029 weiterbesteht; eventualiter sei die Kündigung vom 15. Juli 2021 aufzuheben bzw. als ungültig und/oder unwirksam aufgehoben zu erklären; subeventualiter sei der Mietvertrag bis (mindestens) 31. Dezember 2029 zu erstrecken. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts :

(act. 34)

1. Es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 15. Juli 2021 nichtig ist und der Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 (mindestens) bis zum 31. Dezember 2029 weiterbesteht.
2. Die Entscheidungsbüher wird auf Fr. 26'550.- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss der Klägerin verrechnet. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 26'550.- zu ersetzen.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr.28'250.- (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 5./6. (Mitteilung und Rechtsmittel)

Berufungsanträge:

(act. 35 S. 1)

- "1. Es sei das Urteil vom 26. Oktober 2023 des Mietgerichts des Bezirkes Horgen (MJ220011) aufzuheben und die Klage sei vollumfänglich abzuweisen;
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

1. Sachverhalt

1.1 Die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan Beklagte) ist eine Stiftung mit Sitz in C._____, deren Zweck die Sicherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Spitalversorgung im Einklang mit dem Gesundheitsgesetz ... ist (vgl. Auszug aus dem Handelsregister act. 40/2). Die Klägerin und Berufungsbeklagte (fortan Klägerin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in C._____, welche den Betrieb eines ... bezweckt (vgl. Auszug aus dem Handelsregister act. 40/3).

1.2 Die Beklagte als Vermieterin und die Klägerin als Mieterin schlossen am 18. Dezember 2018 einen Mietvertrag (act. 4/04). Mietobjekt sind Räumlichkeiten an der D._____-strasse ..., in E._____ mit einer Fläche von 385 qm und der angrenzende Gartenpavillon mit einer Fläche von 118 qm. Am gleichen Tag schlossen sie den "Kooperationsvertrag am Standort E._____" (nachfolgend Kooperationsvertrag, act. 4/05).

Im Mietvertrag ist als Verwendungszweck festgehalten, das Mietobjekt diene dem Betrieb eines radiologischen Instituts, wobei der Gartenpavillon dem Betrieb eines Magnetresonanztomographen diene. Beginn des Mietverhältnisses war der 1. Januar 2019 und als feste Mietdauer wurden zehn Jahre vereinbart, mit dem Hinweis, der Mietvertrag ende ohne Weiteres am 31. Dezember 2029. Die Parteien kamen weiter überein, der Vertrag könne nur aus wichtigen Gründen, welche die Fortführung des Mietverhältnisses für sie unzumutbar machen würden, ausserordentlich gekündigt werden. Als wichtiger Grund gelte insbesondere die ausserordentliche Beendigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kooperationsvertrages. Weiter wurde vereinbart, der Mietvertrag werde für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch eingetragen. Als Mietzins wurden Fr. 197'535.00 pro Jahr (inkl. Nebenkosten und Stromkosten für den Gartenpavillon) vereinbart (act. 4/01).

1.3 Im Kooperationsvertrag hielten die Parteien fest, die Klägerin betreibe das radiologische Institut am Standort E._____ der Beklagten seit dem 1. Dezember

2003 selbständig. Als Aufgabe der Klägerin wurde festgehalten, die Klägerin betreibe in E. _____ ein medizinisch radiologisches Institut für ambulante Patienten. In dessen Rahmen stelle die Klägerin auch die radio-diagnostische Betreuung für die am Standort E. _____ der Beklagten stationär behandelten Patienten sicher. Für die entsprechenden ambulanten und stationären radiologischen Untersuchungen gewähre die Beklagte der Klägerin die Exklusivität am Standort E. _____. Die Klägerin garantiere eine zeitgerechte und dem aktuellen Wissensstand entsprechende radiologische Betreuung sämtlicher Patienten durch das radiologische Institut. Bezüglich der Vertragsdauer vereinbarten die Parteien, dass diese an den Mietvertrag gekoppelt sei und der Kooperationsvertrag dieselbe Laufzeit habe. Der Kooperationsvertrag ende automatisch mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Darüber hinaus kamen die Parteien überein, der Kooperationsvertrag könne aus wichtigen Gründen, welche die Fortführung der Zusammenarbeit für sie unzumutbar mache, ausserordentlich gekündigt werden. Mit ausserordentlicher Kündigung des Kooperationsvertrages ende auch der Mietvertrag. Als wichtige Gründe würden insbesondere gelten: Der Verlust der Bewilligung zur Betreuung des A. _____s, wobei in diesem Fall die Klägerin das Mietverhältnis weiterführen könne; die Unmöglichkeit der Klägerin die radiologischen Dienstleistungen anzubieten; die Zahlungsunfähigkeit bzw. der Konkurs einer Partei, wobei in diesem Fall, sofern die Zahlungsunfähigkeit bzw. der Konkurs die Beklagte betreffe, die Klägerin das Mietverhältnis weiterführen könne (act. 4/02).

1.4 Mit Schreiben vom 15. Juli 2021 kündigte die Beklagte den Kooperations- sowie den Mietvertrag aus wichtigem Grund per 31. Dezember 2025. Darin wies sie darauf hin, der Standort E. _____ werde per 31. Dezember 2025 geschlossen und die Betriebseinstellung sei definitiv. Die Liegenschaft werde von der F. _____ AG übernommen. Sowohl der Kooperations- als auch der Mietvertrag sähen vor, dass sie (die Beklagte) aus wichtigen Gründen, welche die Fortsetzung für sie unzumutbar machen würden, jederzeit ausserordentlich kündigen könne. Die ausserordentliche Beendigung des Kooperationsvertrags stelle dabei gemäss Mietvertrag immer auch einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags dar. Da die Beklagte den Betrieb am Standort E. _____ per 31. Dezember 2025 vollständig und definitiv einstelle und damit auch keine Patienten

mehr behandle, fehle es ab diesem Zeitpunkt an jeglicher Grundlage für die gemeinsame Zusammenarbeit. Insbesondere könnten dann beide Parteien ihren vertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen. Eine Weiterführung der Zusammenarbeit sei aus diesem Grund nicht mehr zumutbar. Damit falle auch die Grundlage für den Mietvertrag weg. Dem Schreiben wurde das Kündigungsformular des Kantons Zürich angefügt (act. 4/03).

1.5. Per Ende 2022 stellte die Beklagte den Spitalbetrieb am Standort E. _____ ein (act. 21 Rz. 9 und act. 35 Rz. 23).

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 21. November 2022 (act. 1) reichte die Klägerin beim Mietgericht des Bezirks Horgen (fortan Vorinstanz) - unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen vom 17. Oktober 2022 (act. 3) sowie weiterer Beilagen (act. 4/01-11, 13-16) - eine Klage "betreffend Anfechtung Kündigung/Erstreckung Miete" ein. Sie stellte darin das eingangs erwähnte Rechtsbegehren. Parallel dazu verlangte die Klägerin beim Bezirksgericht die Vormerknahme des Mietvertrags im Grundbuch, worüber die Vorinstanz ein separates Verfahren führte.

2.2. Mit Urteil vom 26. Oktober 2023 stellte die Vorinstanz fest, die Kündigung vom 15. Juli 2021 sei nichtig und der Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 bestehe (mindestens) bis zum 31. Dezember 2029 fort (act. 27 = act. 34 [Aktenexemplar] = act. 36; vgl. zu den weiteren Dispositiv-Ziffern den eingangs erwähnten Entscheid).

2.3. Gegen dieses Urteil erhob die Beklagte mit Eingabe vom 4. Dezember 2023 (Datum Poststempel) fristgerecht Berufung (act. 35 und act. 28/1).

2.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-32). Den mit Verfügung vom 5. Dezember 2023 von der Beklagten verlangten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 15'000.00 bezahlte diese rechtzeitig (act. 38 und 41). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann gemäss Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

3. Prozessuales

3.1. Erstinstanzliche Endentscheide sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ist – wie vorliegend – die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, entspricht der Streitwert dem Mietzins für den Zeitraum, währenddessen der Mietvertrag fort dauerte, wenn die Kündigung nicht gültig wäre, vorliegend bis zum Ablauf der festen Mietdauer am 31. Dezember 2029 (vgl. BGE 137 III 389 ff. E. 1.1 = Pra 101 [2012] Nr. 6; DIGGELMANN, DIKE-Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert von rund Fr. 790'000.– auszugehen (vgl. act. 5 und act. 34 S. 13). Die Berufung ist somit zulässig.

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich, mit Anträgen versehen und (abschliessend) begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO; Art. 312 ZPO). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung gehört auch die falsche Ermessensausübung, weshalb sie im Gesetz nicht eigens erwähnt wird.

Inhaltlich ist die Rechtsmittelinstanz dabei weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann.

3.2. Zur Begründung der Berufung genügt es nicht, in der Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das vor der Vorinstanz bereits Vorbrachte (und von ihr Diskutierte) zu wiederholen. Zwar besteht keine eigentli-

che Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Dies setzt (im Sinne einer von Amtes wegen zu prüfenden Eintretensvoraussetzung) voraus, dass die Berufung erhebende Partei die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anführt, sachbezogen, substantiiert und argumentativ mit diesen auseinandersetzt und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden, beziehungsweise aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015, E. 2.1; BGE 147 III 176 E. 4.2.1.; BSK ZPO-SPÜHLER, Art. 311 N 15 ff.). Von der Berufungsinstanz kann nicht erwartet werden, dass sie von sich aus in den Vorakten die Argumente zusammensucht, die zur Berufungsbegründung geeignet sein könnten (OGer ZH NP220014 vom 16.11.2022, E. II.1, S. 5; BGer 5A_438/2012 vom 27. August 2012, E. 2.4; vgl. zum Ganzen OGer LE230025 vom 11. März 2024 E. II. 3.).

3.3. Die Berufung wurde schriftlich, mit Anträgen versehen und grundsätzlich begründet sowie innert Frist (act. 35 und 28/2) bei der Kammer eingereicht. Die Beklagte ist durch das angefochtene Urteil beschwert und somit zur Berufung legitimiert. Auf die Berufung ist im Grundsatz einzutreten.

4. Vorbringen der Parteien vor Vorinstanz

Die Klägerin stellte sich in ihrer Klage im Wesentlichen auf den Standpunkt, weder die finanziellen Probleme der Beklagten am Standort in E._____ - welche selbst verschuldet und auch bei Vertragsabschluss bereits bekannt gewesen seien - oder die Gefahr des Verlusts des kantonalen Leistungsauftrags noch der Verkauf der Liegenschaft würden eine Kündigung des Mietvertrags aus wichtigem Grund rechtfertigen (act. 1 und 25).

Die Beklagte brachte dem gegenüber zusammengefasst vor, die Schliessung des Standorts E._____ sei aus wirtschaftlichen Gründen unausweichlich gewesen. Dadurch sei jegliche Grundlage für den abgeschlossenen Kooperationsvertrag weggefallen, weshalb es auch automatisch zur Beendigung des Mietver-

trags gekommen sei. Sie bestritt, dass der Mietvertrag unabhängig vom Kooperationsvertrag weiter bestehen bleiben könne und auch, dass sie die Gründe für die Schliessung selber verschuldet habe (act. 21 und Prot. VI S. 6 ff.).

5. Entscheid der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid zusammengefasst, es habe kein wichtiger Grund zur ausserordentlichen Auflösung des Mietverhältnisses vorgelegen. Weder die behaupteten wirtschaftlichen Schwierigkeiten noch die Veräusserung der Liegenschaft oder die Beendigung des Kooperationsvertrags würden die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllen (act. 34).

6. Vorbringen der Beklagten in der Berufungsschrift

Zusammengefasst bringt die Beklagte in ihrer Berufungsschrift vor, sie habe den Kooperationsvertrag mit der Klägerin kündigen können, da dessen Zweck mit der Einstellung des Spitalbetriebs komplett weggefallen sei. Gemäss vertraglicher Vereinbarung der Parteien habe dann automatisch auch der Mietvertrag geendet, es habe keiner separaten Kündigung bedurft. Unabhängig davon hätten auch wichtige Gründe für die Kündigung des Mietvertrags vorgelegen. Eine Fortsetzung des Mietvertrags sei aufgrund der schlechten finanziellen Situation sowie des bevorstehenden Verlustes des Leistungsauftrags des Kantons Zürich für die Beklagte nicht mehr zumutbar gewesen (act. 35 Rz. 31 f.). Die Vorinstanz habe verschiedentlich den Sachverhalt nicht richtig festgestellt, das Recht falsch angewendet und bezüglich der automatischen Beendigung des Mietvertrags infolge Beendigung des Kooperationsvertrags sowie des wichtigen Kündigungsgrunds der wirtschaftlichen Schwierigkeiten auch das rechtliche Gehör der Beklagten verletzt (act. 35 Rz. 14, 25 und 29).

7. Rechtliches

7.1. Ein echt befristetes Mietverhältnis wie das vorliegende endet grundsätzlich ohne Kündigung mit dem Ablauf der festen Vertragsdauer, welche in der Regel im

Mietvertrag ausdrücklich genannt wird. Ein befristetes Mietverhältnis kann darüber hinaus vorzeitig aufgelöst werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 266g ff. OR erfüllt sind. Für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen gelten in jedem Fall die Formvorschriften von Art. 266l OR (Schriftlichkeit inkl. Unterschrift und Verwendung des vom Kanton genehmigten Formulars).

7.2. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist Art. 266g OR grundsätzlich zwingender Natur (vgl. dazu auch BK-GIGER, Die Miete, Art. 253-273c, Art. 260-266o OR, 2020, Art. 266g N 8). Darüber hinaus können die Parteien gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts und - nicht kritikloser, aber überzeugender - Lehrmeinung wichtige Gründe parteiautonom definieren; dabei muss der Massstab des Gesetzes (Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses) jedoch stets eingehalten werden (BGer 4A_119/2009 vom 9. Juni 2009 E. 2.3; Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, S. 837, BSK OR I-WEBER Art. 266g N 2). Diese Rechtsgrundsätze anerkennt auch die Beklagte (vgl. act. 35 Rz. 22).

7.3. Die Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g OR setzt voraus, dass die Vertragserfüllung dem Kündigenden unzumutbar ist. Dies ist im langjährigen Mietverhältnis nicht leichthin anzunehmen. Abzuwägen sind im Lichte von Art. 4 ZGB nicht nur die Kündigungsmotive, sondern auch der Grundsatz der Verbindlichkeit der Verträge, die Rechtssicherheit und die Interessen der Gegenpartei. Als wichtige Gründe kommen ausschliesslich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände in Betracht, welche nicht auf das Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985 BBL 1985 I 1389, S. 1450 f., so auch BGer 4A_536/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.4, BGE 122 II 262 E. 2a, BSK OR I-WEBER, Art. 266g N 5 m.w.H.).

Die wichtigen Gründe müssen derart beschaffen sein, dass sie objektiv, d.h. im Verständnis vernünftiger und redlicher Menschen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses schlechterdings unzumutbar erscheinen lassen. Subjektive Unzumutbarkeitsvorstellungen sind unerheblich. Art. 266g OR dient nicht dazu, übliche

wirtschaftliche und persönliche Risiken bzw. Unüberlegtheiten auf Kosten der anderen Vertragspartei zu minimieren. Dabei ist stets auch die vereinbarte Mietdauer mitzubersichtigen (ZK, Die Miete, HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., 2020, Art. 266g, N 31 f.). Ob wichtige Gründe eingetreten sind, die einer Partei die Fortsetzung des Mietvertrages objektiv unzumutbar machen, hat das Gericht gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden (vgl. BGE 122 III 262 E. 2a/aa; BGer. 4C.375/2000 vom 21. August 2001, E. 3; SVIT Kommentar MÜLLER, Art. 266g N 1).

8. Würdigung

8.1. Wirtschaftliche Schwierigkeiten der Beklagten als wichtiger Grund für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags

8.1.1. Die Vorinstanz verneinte einen wichtigen Grund für die Kündigung des Mietvertrags zufolge wirtschaftlicher Schwierigkeiten der Beklagten. Sie erwog, die Argumentation der Beklagten überzeuge nicht, da sie weder ihre finanziell missliche Lage noch den potentiellen Verlust ihres kantonalen Leistungsauftrags für den Standort E._____ substantiiert und belegt habe. Damit sei nicht offensichtlich, dass eine Schliessung des Standorts E._____ unausweichlich gewesen sei. Ausserdem sei von der Beklagten unbestritten geblieben, dass die Klägerin rund 80% ihres Umsatzes durch externe Patienten generiere, weshalb sich eine Fortführung des radiologischen Instituts auch ohne Spitalbetrieb und die entsprechenden Zuweisungen durch die Beklagte lohnen würde. Die Beklagte habe auch nicht überzeugend dargelegt, weshalb eine Fremdvermietung der durch die Einstellung des Spitalbetriebs freiwerdenden Räumlichkeiten in E._____ nicht möglich gewesen wäre. Sie habe weder ernsthafte Bemühungen noch Versuche diesbezüglich unternommen. Zudem hätten die wirtschaftlichen Probleme der Beklagten bereits bei Vertragsschluss im Dezember 2018 vorgelegen oder sich zumindest abgezeichnet (act. 34 S. 7).

Sodann gebe es in keinem der beiden Verträge eine Klausel, welche deren Bestand von einem finanziellen Ziel oder dem Fortbestand von Leistungsaufträgen des Kantons Zürich abhängig gemacht hätte. Stattdessen habe der Koopera-

tionsvertrag als wichtige Gründe für die ausserordentliche Beendigung Szenarien erwähnt, die vorliegend nicht eingetreten seien. Die Vorinstanz hebt hervor, im Kooperationsvertrag werde sogar festgehalten, dass selbst im Falle des Verlusts der Betriebsbewilligung sowie der Zahlungsunfähigkeit bzw. dem Konkurs der Beklagten das Mietverhältnis mit der Klägerin weitergeführt werden könne. Daraus könne nur geschlossen werden, dass die Zuweisung von Patienten durch die Beklagte an die Klägerin keine zwingende Voraussetzung für den Fortbestand des Mietverhältnisses darstelle. Gleichzeitig würden beide genannten Szenarien dazu führen, dass die aus dem Kooperationsvertrag resultierenden Aufgaben und Pflichten durch die Beklagte nicht mehr wahrgenommen werden könnten. Es leuchte daher nicht ein, weshalb im Fall weniger einschneidender Ereignisse das Mietverhältnis aufgelöst werden dürfe. Vielmehr würden Ziffer 5 Abs. 2 Lemma 1 und 3 des Kooperationsvertrag darauf hindeuten, dass im Falle weniger schwer wiegender Gründe zwar die Kooperation beendet würde, aber dies keine Auswirkungen auf den Mietvertrag haben solle. Die Aussprache der Kündigung mit einer Frist von vier Jahren widerspreche schliesslich diametral dem Charakter der ausserordentlichen Kündigung. Die Vorinstanz zog den Schluss, die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Beklagten stellten keinen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Beendigung des Mietvertrags mit der Klägerin dar (act. 34 S. 7 f.).

8.1.2.

a) Die Beklagte stellt sich in ihrer Berufungsschrift auf den Standpunkt, den Erwägungen der Vorinstanz zum wichtigen Grund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten könne nicht gefolgt werden. Diese entsprächen insbesondere nicht dem tatsächlichen Sachverhalt. Sie (die Beklagte) habe umfassend und substantiiert dargelegt, dass eine Schliessung des Standorts E. _____ aufgrund der finanziellen Lage, welche sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert habe, sowie aufgrund der Strategie der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich unausweichlich geworden sei. Diesbezüglich verweist sie auf ihre Ausführungen in der Stellungnahme sowie die da aufgeführten Beweisofferten (act. 21 Rz. 7 ff., 15 und 28; Beweisofferten Nr. 2, 3 und 6-8). Mit diesen Ausführungen setze sich die Vorinstanz in keiner Weise auseinander, weshalb diese ihr rechtliches Gehör verletzt habe.

Die unsubstantiierte Behauptung der Klägerin, wonach sie rund 80% ihres Umsatzes durch externe Patienten generiere und daher die Schliessung des Standorts E._____ für die Klägerin keine Auswirkungen auf ihr Leistungsangebot hätte, übernehme die Vorinstanz aber, obwohl dies in keiner Weise belegt sei und von ihr (der Beklagten) bestritten worden sei (act. 35 Rz. 18 f.).

b) Die Beklagte bringt weiter vor, würde man der Argumentation der Vorinstanz folgen, wonach selbst im Falle des Verlustes der Betriebsbewilligung sowie der Zahlungsunfähigkeit oder des Konkurses der Beklagten und auch bei weniger weitgehenden Einschränkungen das Mietverhältnis mit der Klägerin weitergeführt werden könne, wäre dies gleichbedeutend mit der Unmöglichkeit der ausserordentlichen Kündigung für die Beklagte bzw. einem Ausschluss von Art. 266g OR, was rechtlich gar nicht möglich wäre (act. 35 Rz. 22).

c) Weiter sei nicht ersichtlich, weshalb eine Kündigung erst auf Ende 2025 dem Charakter der ausserordentlichen Kündigung widersprechen solle. Die Beklagte habe die Kündigung ohne Verzögerung ausgesprochen, nachdem die Einstellung des Spitalbetriebs per Ende 2022 beschlossen gewesen sei. Ein Spitalbetrieb könne nicht von einem auf den nächsten Tag eingestellt werden, das nehme mehrere Monate in Anspruch. Da ein Verkauf der Liegenschaft erst per Anfang 2026 möglich gewesen sei und eine anderweitige Nutzung stark eingeschränkt sei, habe es ebenfalls keinen Sinn gemacht, die Kündigung auf einen früheren Zeitpunkt auszusprechen (act. 35 Rz. 23).

8.1.3. Zu prüfen ist, ob die von der Beklagten vorgetragene Gründe zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigten. Da der Mietvertrag und Kooperationsvertrag gleichzeitig geschlossen wurden und einen gewissen inneren Zusammenhang aufweisen, ist durch Auslegung der Kündigungsklauseln in den beiden Verträgen zu eruieren, welche Umstände die Parteien als wichtige Gründe, die zur Kündigung des Mietvertrags berechtigen, erachteten. Massgeblich ist gemäss objektiver Auslegung, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 144 III 327 E. 5.2.2.1). Im Rahmen der Auslegung ist ausserdem die Intention der gesetzlichen Bestimmung von Art. 266g OR einzubeziehen

a) Ziffer 3 Abs. 3 des Mietvertrags hat den folgenden Wortlaut: "Die Parteien können den Mietvertrag aus wichtigen Gründen, welche die Fortführung des Mietverhältnisses für sie unzumutbar machen, ausserordentlich kündigen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die ausserordentliche Beendigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kooperationsvertrages" (act. 4/04 S. 2).

In Ziff. 5 Abs. 1 des Kooperationsvertrags haben die Parteien unter dem Titel "Vertragsdauer und ausserordentliche Beendigung" Folgendes festgehalten: "Die Vertragsdauer ist an den in Ziffer 1 erwähnten Mietvertrag gekoppelt und hat dieselbe Laufzeit. Dieser Kooperationsvertrag endet automatisch mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Die Parteien können den Kooperationsvertrag aus wichtigen Gründen, welche die Fortführung der Zusammenarbeit für sie unzumutbar machen, ausserordentlich kündigen. Mit ausserordentlicher Kündigung des Kooperationsvertrages endet auch der Mietvertrag gemäss Ziffer 1. Als wichtige Gründe gelten insbesondere: Verlust der Bewilligung zur Betreibung des A.____s, wobei in diesem Fall B.____ [jeweils Klägerin] das Mietverhältnis weiterführen kann; Unmöglichkeit von B.____, die radiologischen Dienstleistungen anzubieten; Zahlungsunfähigkeit bzw. Konkurs von B.____ oder des A.____s, wobei in diesem Fall, sofern die Zahlungsunfähigkeit bzw. der Konkurs das A.____ betrifft, die B.____ das Mietverhältnis weiterführen kann" (act. 4/05 S. 2 f.).

b) Vorab ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend nicht Kernthema ist, ob die Beklagte den Kooperationsvertrag gültig kündigte. Die Kündigung ist soweit ersichtlich unbestritten. Aus dem grundsätzlich klaren Wortlaut der Kündigungsklausel im Kooperationsvertrag geht hervor, dass bei Eintritt gewisser vertraglich vereinbarter wichtiger Gründe (Verlust Betriebsbewilligung, Zahlungsunfähigkeit, Konkurs der Beklagten) der Klägerin die Möglichkeit eingeräumt werden soll, das Mietverhältnis weiterzuführen, und dass diese Gründe die Beklagte bloss zur ausserordentlichen Kündigung des Kooperationsvertrags berechtigen (vgl. auch Vorinstanz act. 34 S. 8). Die Klausel im Kooperationsvertrag steht allerdings in einem gewissen Widerspruch zur Kündigungsklausel im Mietvertrag, wonach als wichtiger Grund insbesondere die ausserordentliche Beendigung des Kooperationsver-

trages gelte. Die Regelung im Kooperationsvertrag erweist sich jedoch insgesamt als deutlich differenzierter und überdachter, während die Kündigungsklausel im Mietvertrag sehr pauschal formuliert wurde. Es ist daher anzunehmen, dass die Parteien der sorgfältigeren Regelung im Kooperationsvertrag grundsätzlich den Vorzug geben wollten. Der Vorrang der Kündigungsklausel im Kooperationsvertrag leuchtet auch von der Sache her ein, hängt die Existenz der Klägerin und damit ihr Interesse am Mietvertrag doch nicht notwendig von der Existenz der Beklagten und der Zusammenarbeit mit ihr ab. Daran ändert nichts, dass die Klägerin im Kooperationsvertrag einen Leistungsauftrag gegenüber den stationären Patienten der Beklagten übernommen hatte. Der Aufbau und Betrieb eines medizinisch-radiologischen Diagnose- und Forschungszentrum war und ist mit erheblichen finanziellen Investitionen für die Klägerin verbunden. Es ist deshalb aus Sicht verständiger Geschäftspartner nachvollziehbar, dass zum Schutz der Klägerin die ausserordentliche Beendigung des Kooperationsvertrags nicht zwingend zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags führt. Die Überlegung, dass sich grundsätzlich zwei wirtschaftlich selbständige Gesellschaften gegenüberstehen, die unabhängig von der anderen jeweils (weiter-)bestehen können sollen, spricht dafür, dass der Kündigungsklausel im Kooperationsvertrag das Hauptgewicht beizumessen ist. Dies harmoniert mit dem Grundgedanken von Art. 266g OR, der eine ausserordentliche Kündigung der Miete nur bei Unzumutbarkeit der Fortführung *des Mietverhältnisses* zulässt. Die Klausel im Mietvertrag, die ausserordentliche Beendigung des Kooperationsvertrags stelle stets einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Kündigung der Miete dar, würde diesem zentralen Punkt des Mietrechts widersprechen (vgl. auch nachfolgend E. 8.3).

c) Die Kündigung der Beklagten vom 15. Juli 2021 mit dem Titel "Kündigung Kooperationsvertrag und Mietvertrag Standort E. _____ aus wichtigem Grund" lautete wie folgt: "Wie Ihnen bekannt ist, wird der Standort E. _____ des A. _____s per 31. Dezember 2025 geschlossen werden und wir stellen per diesem Datum jeglichen Betrieb an diesem Standort in E. _____ definitiv ein. Die Liegenschaft wird von der F. _____ AG übernommen, welche darauf eine psychiatrische Klinik erstellen wird". Weiter führte die Beklagte darin aus, da sie den Betrieb am Standort E. _____ per 31. Dezember 2025 vollständig und definitiv einstelle und damit

auch keine Patienten mehr stationär behandle, fehle es ab diesem Zeitpunkt an jeglicher Grundlage für die gemeinsame Zusammenarbeit, wie diese in den Verträgen geregelt sei. Insbesondere könnten dann beide Vertragsparteien ihren vertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen. Eine Weiterführung dieser Zusammenarbeit sei aus diesem Grund nicht mehr zumutbar. Die Beklagte könne deshalb ab dem 31. Dezember 2025 am Standort E._____ keine Zusammenarbeit mit der Klägerin aufrechterhalten, womit auch die Grundlage für den Mietvertrag weg falle (act. 4/06).

d) Die Beklagte gibt im Kündigungsschreiben damit im Kern als Grund für die ausserordentliche Kündigung die Schliessung ihres Standorts in E._____ an, demnach wirtschaftliche Gründe. Mit der Schliessung des Standorts endet jedoch ihre Existenz nicht, denn sie betreibt einen weiteren Standort in C._____. Sie gibt demnach mit der Schliessung des Standorts E._____ weder ihre wirtschaftliche Selbständigkeit noch ihre gesellschaftliche Tätigkeit vollständig auf. Weshalb ihr unter diesen Umständen die Fortführung des Mietverhältnisses mit der Klägerin bis zum Ablauf der fest vereinbarten Mietdauer aus wirtschaftlicher Sicht nicht zumutbar sein soll, legte sie vor Vorinstanz, wie diese zu Recht festhielt, nicht substantiiert dar.

e) In der Berufungsschrift erläutert die Beklagte, dass die Grundlage für den Kooperationsvertrag die Leistungserbringung - die Sicherstellung der radio-diagnostische Betreuung für die am Standort E._____ stationär behandelten Patienten - gewesen sei. Diese Grundlage sei mit der Einstellung des Spitalbetriebs, welcher aufgrund der finanziellen Lage unausweichlich geworden sei, vollständig entfallen. Ohne Patienten von der Beklagten gebe es keine Kooperation zwischen den Parteien (act. 35 S. 6).

Letzteres mag zwar zutreffen. Die Beklagte übersieht allerdings, dass es sich um zwei eigenständige Verträge handelt, die nicht zwingend voneinander abhängen, auch wenn ein gewisser innerer Sachzusammenhang besteht. Die Parteien haben im Kooperationsvertrag ausdrücklich festgehalten, dass die beiden Gründe (Verlust Betriebsbewilligung und Zahlungsunfähigkeit bzw. Konkurs der Beklagten) zwar zur ausserordentlichen Beendigung des Kooperationsvertrags

berechtigen, nicht aber zwingend zur Beendigung des Mietvertrags führen. Die Parteien haben in diesen Fälle somit vorbehalten, dass die Klägerin das Mietverhältnis auch ohne Kooperation mit der Beklagten weiterführen kann. Weder der Verkauf der Liegenschaft der Beklagten noch die Schliessung des Standorts E. _____ werden im Übrigen im Kooperationsvertrag als Gründe für die ausserordentliche Kündigung des Kooperationsvertrags genannt. Sie erreichen auch nicht die Intensität der im Kooperationsvertrag aufgezählten ausserordentlichen Kündigungsgründe. Es ist nicht anzunehmen, dass die Parteien gewollt haben, dass das Mietverhältnis bei weniger einschneidenden Vorgängen bei der Beklagten gegen den Willen der Klägerin aufgelöst werden kann. Die Vorinstanz hielt weiter fest, die Beklagte habe die Behauptung nicht bestritten, dass 80% der von der Klägerin behandelten Patienten nicht von der Beklagten überwiesen worden seien. Ob dies zutrifft, kann offen bleiben, wobei nicht ersichtlich ist, was die Beklagte zu ihren Gunsten daraus ableiten würde, wenn die Klägerin in grösserem Ausmass auf die Patienten der Beklagten angewiesen wäre, stand doch die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Klägerin nicht im Raum. Die Beklagte behauptet insbesondere nicht, die Klägerin habe den Mietzins seit Schliessung des Standorts E. _____ nicht bezahlen können. Die Klägerin erfüllt damit offenbar ihre Pflichten aus dem Mietvertrag.

f) Die Beklagte brachte vor Vorinstanz zu ihren wirtschaftlichen Problemen vor, dass die Zahl ihrer stationären Patienten am Standort E. _____ bereits ab dem Jahr 2017 rückläufig gewesen sei (act. 21 Rz. 7), also lange bevor die Parteien ihre gemeinsamen Verträge abschlossen. Die Abnahme der Patienten war demnach bereits bei Vertragsabschluss vorhersehbar und kann daher als Grund für die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nicht in Frage kommen. Die Vorinstanz gelangte sodann zur Überzeugung, dass es der Beklagten nicht gelungen sei, ihre missliche wirtschaftliche Situation zu belegen und aufzuzeigen, dass ihr die Fremdvermietung ihrer Räumlichkeiten nicht möglich gewesen wäre (act. 34 S. 7 f.). Das ist nicht zu beanstanden. Die von der Beklagten dazu eingereichte Liste mit Kennzahlen zur "Schliessung E. _____" (act. 23/2) nennt nicht näher belegte Zahlen. Die Behauptung, sie habe befürchtet, die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich werde ihr den Leistungsauftrag entziehen, vermochte sie

ebenfalls nicht zu beweisen. So fehlt insbesondere eine entsprechende Erklärung der Gesundheitsdirektion. Auch der eingereichte Zeitungsartikel vom tt.mm.2021 in der G._____ (act. 23/3) genügt zum Beweis nicht. Aus dem Auszug des Strukturberichts der Gesundheitsdirektion (act. 23/6) ist ebenfalls nicht ersichtlich, dass der erneute Leistungsauftrag für den Standort E._____ im Kündigungszeitpunkt nicht erteilt würde. Ebenso hilft der Artikel in H._____ vom tt.mm.2022 (act. 23/8) der Beklagten nicht weiter. Danach würden je nach Standort bzw. Spital unterschiedliche Lösungen mit der Gesundheitsdirektion gesucht. Die Klägerin kann schliesslich aus den "Schicksalen" anderer Kliniken nichts für sich ableiten.

g) Zusammenfassend bedeuten die angeführten wirtschaftlichen Probleme und die Aufgabe des Standorts in E._____ keinen (vertraglich vereinbarten) wichtigen Grund zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Insbesondere gelingt es der Beklagten nicht, eine derart missliche wirtschaftliche Situation zu belegen, dass ihr die Fortführung des Mietverhältnisses mit der Beklagten nicht mehr zumutbar war.

h) Die Beklagte rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanz sich mit den Ausführungen und den Beweisofferten in keiner Weise auseinandergesetzt habe (act. 35 Rz. 18-20, 25). Alleine aufgrund des Umstandes, dass sich die Vorinstanz nicht mit sämtlichen Parteivorbringen auseinandergesetzt, ist noch keine Gehörsverletzung zu erkennen. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende Begründungspflicht verlangt zwar, dass die Urteilsbegründung dem Betroffenen ermöglichen soll, die Tragweite des Entscheides zu erfassen und diesen in Kenntnis der Überlegungen des Gerichts anzufechten (statt vieler: BGE 145 III 324, E. 6.1). Die Begründungspflicht verlangt jedoch nicht, dass sich das Gericht mit sämtlichen vorgebrachten Sachverhaltselementen, Beweismitteln und Rügen auseinandergesetzt. Vielmehr kann es sich auf die wesentlichen Überlegungen, welche zum Entscheid geführt haben, beschränken (BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 141 III 28, E. 3.2.4; BGE 138 I 232, E. 5.1 m.w.H.).

Die Vorinstanz hat nachvollziehbar begründet, weshalb sie in der behaupteten wirtschaftlichen Situation der Beklagten keinen wichtigen Grund zur ausseror-

dentlichen Kündigung des Mietverhältnisses sah. Dass sie dabei nicht auf sämtliche Argumente der Beklagten einging, stellt noch keine Verletzung der Begründungspflicht und damit auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die Beklagte vermag im Übrigen nicht aufzuzeigen, welche von ihr erstinstanzlich erhobenen Behauptungen und offerierten Beweise, die von der Vorinstanz unberücksichtigt blieben, zu einer für sie günstigeren Beurteilung geführt hätten. Der Vorwurf ist daher unberechtigt.

i) Die Beklagte rügt, würde man der Argumentation der Vorinstanz folgen, würden zwingende mietrechtliche Bestimmungen ausgehöhlt, weil eine ausserordentliche Kündigung für die Beklagte gänzlich unmöglich wäre (act. 35 Rz. 21 f.). Dieser Argumentation ist entgegen zu halten, dass die Parteien mehrere Situationen vertraglich explizit vereinbarten, in denen der Mietvertrag unabhängig vom Kooperationsvertrag bestehen bleiben kann. Die Beklagte hat sich damit ausdrücklich mit einer Einschränkung der Kündigungsgründe einverstanden erklärt. Sie kann daher im Nachhinein nicht monieren, ihr Kündigungsrecht werde übermässig eingeschränkt. Entgegen ihrer Meinung bleiben ohnehin wichtige Gründe für eine ausserordentlichen Kündigung bestehen, die bei Vertragsabschluss naturgemäss nicht vorhersehbar waren. Dazu zählen z.B. schwere Wirtschaftskrisen, Naturkatastrophen, eine behördliche Schliessung. Folglich kann von einer Aushöhlung mietrechtlicher Bestimmungen durch die vorinstanzliche Auslegung keine Rede sein.

j) Weiter rügt die Beklagte, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Kündigung per Ende 2025 dem Charakter der ausserordentlichen Kündigung widerspreche. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Beklagte mit der Kündigung im Juli 2021 per Ende 2025 eine Kündigungsfrist von mehr als vier Jahren in Kauf nahm. Sie erachtete es damit im Kündigungszeitpunkt offenkundig als zumutbar, den Mietvertrag vier weitere Jahre aufrechtzuerhalten, was der erforderlichen Unzumutbarkeit der Vertragsfortführung widerspricht. Hinzu kommt, dass sich die Beklagte nach der Kündigung entschied, den Betrieb am Standort E. _____ schon per Ende 2022 einzustellen. Dennoch liess sie den Mietvertrag mit der Klägerin weiterlaufen. Die Beklagte erachtete es damit als zumutbar, den Mietvertrag wähen drei Jahren ohne

Zuweisung von Patienten ihrerseits an die Klägerin und damit losgelöst von einer Kooperation bestehen zu lassen. Wieso sie dies für drei Jahre, nicht aber für die restliche Vertragslaufzeit akzeptierte, ist nicht nachvollziehbar. Die Beklagte hat damit in mehrfacher Hinsicht gezeigt, dass ein Bestand des Mietvertrags unabhängig vom Bestehen des Kooperationsvertrags für sie über mehrere Jahre hinweg zumutbar ist (vgl. dazu, wie bereits von der Vorinstanz zitiert auch SVIT Kommentar MÜLLER, Art. 266g N 40).

8.2. Die Veräusserung der Liegenschaft als wichtiger Grund für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags

8.2.1. Die Vorinstanz erwog, der Verkauf der Liegenschaft habe die Beklagte nicht zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt. Das Gesetz regle die Folgen eines Verkaufs eines mit einem laufenden Mietvertrag "belasteten" Grundstückes. Für den Fall, dass die Beklagte der F. _____ AG ein unbelastetes Grundstück versprochen habe, sei das weder das Problem der Klägerin noch stelle dies einen wichtigen Grund für eine ausserordentliche Kündigung dar (act. 34 S. 9 f.).

8.2.2. Die Beklagte stellt sich in Bezug auf den Verkauf in der Berufung auf den Standpunkt, sie habe nie behauptet, die Veräusserung der Liegenschaft stelle einen wichtigen Grund für die Kündigung dar. Der Verkauf gehöre zu den relevanten Hintergrundinformationen für die Schliessung des Spitalbetriebs (act. 35 Rz. 24).

8.2.3. Da die Beklagte in ihrer Berufung explizit vorbringt, der Verkauf stelle auch ihrer Ansicht nach keinen ausserordentlichen Kündigungsgrund dar, erübrigen sich weitere Äusserungen zu diesem Thema. Im Übrigen erwiesen sich die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach der Verkauf der Liegenschaft durch den Vermieter von Gesetzes wegen keinen ausserordentlichen Kündigungsgrund darstellt, sondern das Mietverhältnis gemäss zwingender Regelung von Art. 261 Abs. 1 OR auf den neuen Vermieter übergeht (vgl. act. 34 S. 9 f.), als zutreffend.

8.3. Zur automatischen Kündigung des Mietvertrags infolge Beendigung des Kooperationsvertrags

8.3.1. Die Vorinstanz führte zu Recht aus, der Mietvertrag hänge nicht zwingend von einer bestehenden Kooperation der Parteien ab. Damit stelle auch die Beendigung des Kooperationsvertrags im konkreten Fall keinen wichtigen Grund zur Beendigung des Mietverhältnisses dar. Zudem sei keines der im Kooperationsvertrag festgehaltenen Szenarien für eine ausserordentliche Kündigung eingetreten. Die vertraglich explizit aufgeführten Gründe würden alle eine gewisse Schwere aufweisen, es handle sich geradezu um Katastrophen-Szenarien. Die Parteien seien für den Fall des Verlusts der Spitalbewilligung bzw. der Zahlungsunfähigkeit oder des Konkurses der Beklagten zudem davon ausgegangen, die Klägerin könne das Mietverhältnis weiterführen. Die vereinbarte Beendigung des Mietvertrags durch Kündigung des Kooperationsvertrags sei damit in erheblichem Masse relativiert worden. Von einem Automatismus, wonach der Mietvertrag zwingend mit Beendigung des Kooperationsvertrags ende, könne keine Rede sein. Die Auslegung der beiden Verträge ergebe nur, dass es ohne Mietvertrag wohl keinen Kooperationsvertrag gebe, nicht aber umgekehrt (act. 34 S. 12 f.).

8.3.2. Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe die Rechtslage verkannt. Sie behandle die Frage, ob der Mietvertrag aufgrund der Kündigung des Kooperationsvertrags ende, fälschlicherweise unter dem Titel der ausserordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Dies sei nicht korrekt, da sich die Beendigung des Mietvertrags aus der vertraglichen Regelung der Parteien ergebe, welche vorsehe, dass mit der ausserordentlichen Beendigung des Kooperationsvertrags der Mietvertrag automatisch ende. Diese Frage stelle sich unabhängig davon, ob ein ausserordentlicher Kündigungsgrund vorliege. Deshalb brauche es keiner Prüfung einer ausserordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (act. 35 Rz. 9). Es gehe entgegen der Vorinstanz nicht darum, ob die Klägerin nicht mehr in der Lage sei, ihre Leistung zu erbringen, sondern einzig darum, dass die Leistungserbringung der Klägerin für die Beklagte die Grundlage für den Kooperationsvertrag gebildet habe. Diese Grundlage sei mit der Einstellung des Spitalbetriebs vollständig entfallen. Gemäss Ziff. 5 des Kooperationsvertrags ende mit der ausserordentlichen Beendigung des Kooperationsvertrags der Mietvertrag automatisch (act. 35 Rz. 12 ff.). Die Klägerin habe selber bestätigt, ihr sei eine mögliche Schliessung des Standorts E._____ schon bei Vertragsab-

schluss im Jahr 2018 bekannt gewesen. Unter anderem deshalb hätten die Parteien vorgesehen, dass der Mietvertrag mit der ausserordentlichen Beendigung des Kooperationsvertrags automatisch ende (act. 35 Rz. 20 f.).

8.3.3. Die Beklagte übersieht zunächst, dass die Formvorschriften von Art. 266I OR (einseitig) zwingender Natur sind, weshalb ein befristeter Mietvertrag nicht vorzeitig automatisch (bspw. mit Erlöschen eines anderen Vertrags) und ohne formelle Kündigung enden kann (vgl. Art. 273c OR). Dass die Parteien mit der Formulierung einen Auflösungsvertrag geschlossen hätten, macht die Beklagte im Übrigen nicht substantiiert geltend. Die Möglichkeit der Klägerin, den Mietvertrag einseitig fortzuführen, würde im Übrigen einem solchen Vertrag diametral widersprechen. Ein befristeter Mietvertrag, wie der vorliegende, kann vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer nur im Falle wichtiger Gründe ausserordentlich gekündigt werden. Einzig die Ausformulierung solcher Gründe, untersteht der Parteiautonomie. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Vertragsparteien eine ausserordentliche Kündigung nur aus Gründen vorsehen können, die die Fortführung des Mietverhältnisses für den Kündigenden als unzumutbar erscheinen lassen. Diese strengen Anforderungen an eine ausserordentliche Kündigung stellen, wie die Vorinstanz zutreffend festhielt (act. 34 S. 11), einen zentralen Punkt des Mietrechts dar, der durch die Privatautonomie nicht abgeändert werden kann. Folglich kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss, dass der Mietvertrag durch die Kündigung des Kooperationsvertrags nicht (automatisch) beendet wurde. Ob Gründe zur ausserordentlichen Kündigung des Kooperationsvertrags vorlagen, ist für die Frage, ob wichtige Gründe für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags vorlagen, letztlich nicht entscheidend, weshalb solche auch nicht näher zu prüfen sind (act. 34 E. 6).

8.4. Fazit

Zusammengefasst ist der Vorinstanz zu folgen, dass die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte zu Unrecht erfolgte und ungültig ist.

9. Kosten- und Entschädigungsfolgen

9.1. Ausgangsgemäss hat die Beklagte die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden keine vorgebracht. Damit hat es bei der Kostenregelung der Vorinstanz sein Bewenden.

9.2. Grundlage für die Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von rund Fr. 790'000.00 (vgl. act. 38) ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 15'000.00 festzusetzen.

9.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beklagten nicht, weil sie unterliegt, der Klägerin nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirks Horgen vom 26. Oktober 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 15'000.00 festgesetzt, der Berufungsklägerin und Beklagten auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet.
3. Es werden im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte und Klägerin unter Beilage eines Doppels von act. 35, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Horgen, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 790'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw O. Guyer

versandt am: