

Mietgericht Zürich

Kollegialgericht



Geschäfts-Nr.: MB130001-L / U

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident lic. iur. B. Hediger als Vorsitzender, die Beisitzerin lic. iur. A. Steiner Lettoriello und der Beisitzer lic. iur. R. Naef sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Donatsch

Urteil vom 14. Februar 2014

in Sachen

A. AG, [REDACTED]
Klägerin und Eventual-Widerbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Benno Wild, Seestr. 441, 8038 Zürich

gegen

B. AG, [REDACTED]
Beklagte und Eventual-Widerklägerin

vertreten durch Verwalterin C. AG, [REDACTED]
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Beat Rohrer, Rohrer Müller Partner AG, General Guisan-Quai 32, 8002 Zürich

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Mietobjekt: [REDACTED]

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei das Mietverhältnis für die Geschäftsräume an der [REDACTED] [REDACTED] erstmalig um vier Jahre zu erstrecken.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten. "

Eventual-Widerklage:

("Für den Fall, dass das Mietverhältnis über den Kündigungszeitpunkt, das heisst 30. Juni 2015, andauern sollte [...]"; act. 16 S. 2)

" Es sei der Mietzins für das gesamte der Klägerin zum Gebrauch überlassene Mietobjekt in der Liegenschaft [REDACTED], 8001 Zürich, auf den Betrag von CHF 1'438'940.00 pro Jahr (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzusetzen;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Klägerin/Widerbeklagten. "

Das Mietgericht zieht in Betracht:

I. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Mit Zürcher-Mietvertrag für Geschäftsräume vom 31. Dezember 1987 (act. 4/2a) mietete die Klägerin und Eventual-Widerbeklagte (nachfolgend Klägerin) von der Beklagten und Eventual-Widerklägerin (nachfolgend Beklagte) das ganze Haus [REDACTED], die erste Etage und Teile der zweiten und dritten Etage [REDACTED], Seite Haus [REDACTED], Windenräume in den Dachgeschossen [REDACTED], Säulenhalle im Hof [REDACTED] (Parkplätze), 8001 Zürich. Dieser Vertrag ersetzte den Mietvertrag vom 10. Januar 1976 und trat am 1. Januar 1988 in Kraft.

1.2. Dieser Mietvertrag wurde ab 1. September 2000 durch den Mietvertrag für Geschäftsräume vom 31. August 2000 (act. 18/2) samt Anhang vom 10. Februar 2000 bzw. 31. August 2000 (vgl. act. 4/2b S. 3) ersetzt.

1.3. Das Mietobjekt umfasst Verkaufs-, Büro und Lagerräume im Unter- (UG), Erd- (EG), Zwischen- (ZG) sowie im 1., 4., 5., und 6. Obergeschoss (OG) mit Lift in der Liegenschaft [REDACTED], 8001 Zürich. Die Fläche beträgt ca. 326 m² im UG, 384 m² im EG, 300 m² im ZG, 324 m² im 1. OG, 194 m² im 4. OG sowie 152 m² im 5. OG (gemäss Plänen in act. 4/2b und act. 18/2).

Der Anhang zum Mietvertrag vom 10. Februar 2000 ist integrierender Bestandteil (act. 4/2b; act. 18/2). In Ziffer 2 wurde die Anfangs-Basismiete per 1. Januar 2001 auf Fr. 900'000.– festgelegt. Bei einem Fr. 13'000'000.– übersteigenden Netto-Jahresumsatz der Klägerin wurde eine zusätzliche Miete von 2 % des Fr. 13'000'000.– übersteigenden Umsatzes fällig. Der Basismietzins wurde indexiert (Ziff. 3). Der aktuelle Jahresbruttomietzins beträgt Fr. 978'140.– zuzüglich Mehrwertsteuer (act. 16 S. 4, S. 15).

Der Mietvertrag ist 18-monatlich im Voraus kündbar, jedoch frühestens auf den 30. Juni 2010 (act. 4/2a; act. 18/2). Der Klägerin wurde eine Option zur Verlängerung des Mietvertrags um fünf Jahre, d.h. vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2015, eingeräumt (Anhang Ziff. 5 in act. 4/2b und act. 18/2), von der die Klägerin Gebrauch machte (act. 16 S. 3).

1.4. Die Klägerin betreibt in den gemieteten Räumlichkeiten ein exklusives [REDACTED] [REDACTED]geschäft im Hochpreissegment.

1.5. Mit amtlichem Formular vom 30. März 2012 (act. 4/3a) kündigte die Verwaltung der Beklagten, die C. AG, der Klägerin den Mietvertrag auf den 30. Juni 2015. Im Begleitschreiben vom 30. März 2012 (act. 4/3b) begründete die Verwaltung die Kündigung damit, bekanntlich befasse sich die Eigentümerschaft seit längerer Zeit mit der Frage, wie nach Ablauf der Mindestvertragsdauer über das Mietobjekt verfügt werden solle. Intern durchgeführte Abklärungen hätten zutage gefördert, dass der marktübliche Mietzins für Ladenlokale an vergleichbarer Lage

wesentlich höher liege als der zur Zeit von der Klägerin bezahlte Mietzins. Dies bestätige auch eine in Auftrag gegebene Mietwertschätzung und die Tatsache, dass der Eigentümerin immer wieder Offerten von interessierten Unternehmungen zuzingen, die sich um den Abschluss eines Mietvertrags für das Mietobjekt bewürben. Aufgrund all dieser Umstände habe sich die Eigentümerin entschieden, das bestehende Mietverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt, also mit Wirkung auf 30. Juni 2015, zu kündigen, um in der Folge das Mietobjekt anderweitig zu vermieten. Um ihr die Suche nach einem Ersatzobjekt zu erleichtern, sei die Eigentümerin bereit, sie vor dem Kündigungszeitpunkt auf jedes Monatsende aus den vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen. Falls sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wolle, müsste sie dies mit eingeschrieben zugestelltem Brief mindestens sechs Monate im Voraus anzeigen.

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 19. April 2012 beantragte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich die Ungültigerklärung der Kündigung vom 30. März 2012 mit Wirkung per 30. Juni 2015, eventualiter Erstreckung des Mietverhältnisses für die Dauer von sechs Jahren. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 4. September 2012 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Das Verfahren wurde auf Gesuch beider Parteien zwecks Führung von aussergerichtlichen Vergleichsgesprächen bis zum 6. Dezember 2012 ausgesetzt. Da auch innert dieser Frist zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden konnte, erteilte die Schlichtungsbehörde der Klägerin mit Beschluss vom 13. Dezember 2012 (act. 2) die Klagebewilligung.

2.2. Mit Klageschrift vom 31. Januar 2013 (act. 1) reichte die Klägerin hierorts gegen die Beklagte gestützt auf Art. 209 Abs. 4 ZPO unter Beilage der Klagebewilligung (act. 2) fristgerecht Klage auf erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses für die Geschäftsräume an der [REDACTED] um vier Jahre ein. Nach Eingang des von der Klägerin einverlangten Kostenvorschusses (act. 6; act. 9) wurde der Beklagten mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2013 (act. 10) Frist zur schriftlichen Stellungnahme zur Klage angesetzt. Mit der fristgerecht eingereichten Stellungnahme vom 22. April 2013 (act. 16) liess die Beklagte Eventual-

Widerklage erheben. Nach Eingang des von der Beklagten einverlangten Kostenvorschusses (act. 20; act. 23) wurde der Klägerin mit Präsidialverfügung vom 3. Mai 2013 (act. 24) Frist zur Stellungnahme zur Eventual-Widerklage angesetzt. Mit Eingabe vom 24. Juni 2013 (act. 29) reichte der Rechtsvertreter der Klägerin innert Frist eine Replik und Widerklageantwort ein und beantragte, das Verfahren schriftlich fortzusetzen. Mit Präsidialverfügung vom 1. Juli 2013 (act. 32) wurden die Ausführungen betreffend Replik (act. 29 S. 3-14) aus dem Recht gewiesen und wurde der Beklagten Frist zur Stellungnahme zum Antrag der Klägerin angesetzt. Mit der fristgerecht am 12. Juli 2013 eingereichten Stellungnahme (act. 35) beantragte der beklagtische Rechtsvertreter die Abweisung des prozessualen Antrags der Klägerin und Vorladung zur mündlichen Hauptverhandlung. Mit Präsidialverfügung vom 15. Juli 2013 (act. 36) wurde der prozessuale Antrag der Klägerin abgewiesen. Die Hauptverhandlung fand am 8. August 2013 statt (Prot. S. 14 ff.). Mit Schreiben vom 13. August 2013 (act. 46) nahm der beklagtische Rechtsvertreter zur im Anschluss an die Hauptverhandlung vom 8. August 2013 den Parteien eröffneten einstweiligen Auffassung der Rechts- und Sachlage schriftlich Stellung. Dieses wurde mit Präsidialverfügung vom 14. August 2013 (act. 47) der Klägerin zugestellt. Der Prozess ist spruchreif, sodass das Urteil zu fällen ist (Art. 236 Abs. 1 ZPO). Die Urteilsberatung fand am 14. Februar 2014 statt (Prot. S. 35).

II. Parteivorbringen

1. Klageschrift

1.1. Der klägerische Rechtsvertreter brachte vor, die Kündigung bringe eine ausserordentliche Härte mit sich, weil es kurzfristig so gut wie ausgeschlossen sei, ein vergleichbares Ersatzobjekt an einer nur annähernd gleichwertig gehobenen Passantenlage in Zürich finden zu können. Die Klägerin sei auf eine Lage bei den guten Hotels und in unmittelbarer Nähe zur Bahnhofstrasse angewiesen, weil sie ihr gehobenes Sortiment nur an solcher Lage überhaupt erfolgreich anbieten könne (act. 1 S. 3).

1.2. Die Klägerin erfülle lehrbuchartig alle Härtegründe des Gesetzes. Die Umstände des Vertragsabschlusses seien in der Familientradition begründet. Das Haus sei als "██████████" bekannt, und die Firma sei eines der zürcherischen Traditionsunternehmen. Die Klägerin habe seit über 129 Jahren an dieser Adresse ihren Sitz. Die fünfte Generation möchte das Geschäft weiterführen und arbeite schon heute im Unternehmen mit. Als Kündigungsgrund seien Renditeüberlegungen angegeben worden. Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume seien derzeit derart, dass auf eine zufällige Vakanz gehofft werden müsse. Es sei derzeit praktisch unmöglich, über 1000 m² Verkaufsfläche an einer vergleichbaren Lage in der Nähe der Bahnhofstrasse zu finden (act. 1 S. 4 f.).

1.3. Die Klägerin habe sich seit Erhalt der Kündigung redlich um Ersatzobjekte bemüht. Zusammenfassend könne gesagt werden, dass praktisch alle derzeit erhältlichen Lokale viel zu klein und schlechter gelegen seien und sich die Preisvorstellungen jenseits der Vernunft bewegten (act. 1 S. 5 f.).

1.4. Die – genannten – Beispiele zeigten auf, dass eine lange Erstreckung den Realitäten Rechnung trage. Solch grosse Geschäftsräume kämen nur selten auf den Markt. Je länger die Erstreckung dauere, umso eher bestehe die Chance, dass doch noch ein adäquates Ersatzobjekt gefunden werden könne (act. 1 S. 6).

2. Stellungnahme zur Klage und Eventual-Widerklage

2.1. Der beklagte Rechtsvertreter führte im Wesentlichen aus, der aktuelle Mietzins betrage heute Fr. 978'140.– p.a. zuzüglich Mehrwertsteuer, somit Fr. 1'056'391.40 brutto p.a. für sämtliche von der Klägerin benutzten Räume und Flächen. Es handle sich um einen Vorzugsmietzins, der deutlich unter dem orts- und quartierüblichen Mietzins für vergleichbare Flächen und insbesondere unter dem marktüblichen Mietzins liege (act. 16 S. 4).

2.2. Nach Kenntnissen der Beklagten habe die Klägerin im Frühjahr 2011 mit Vertretern von "██████████" über eine Abtretung des Mietvertrags gegen Entrichtung eines erheblichen Schlüsselgeldes verhandelt. Die Verhandlungen

seien in der Folge gescheitert, weil sich "██████████" entschieden habe, einstweilen in Europa keine weiteren Expansionen mehr vorzunehmen. Im Frühjahr 2012 sei die Klägerin mit Vertretern der ██████████ in Kontakt gestanden. Die Gespräche mit diesen Vertretern seien so weit gediehen, dass die ██████████ der Klägerin am 26. März 2012 einen sogenannten Letter of Interest zugestellt habe. Offenkundig habe die Klägerin in den Jahren 2011 und 2012 daran gedacht, den Geschäftsbetrieb im Mietobjekt aufzugeben. Anders sei nicht zu erklären, dass mit international bekannten ██████████unternehmen, die ein grosses Interesse an der Übernahme der Mieträumlichkeiten gezeigt hätten, konkrete Verhandlungen geführt worden seien (act. 16 S. 4 f.).

2.3. Im Frühjahr 2012 seien Vertreter der Gruppe ██████████ – insbesondere der dazugehörigen Unternehmung ██████████ – an die Beklagte herangetreten und hätten Interesse an der Übernahme der Mietlokalitäten bekundet. Im Verlaufe der Verhandlungen hätten sich die Parteien auf einen "Letter of Intent" geeinigt, welcher am 9. Oktober 2012 unterzeichnet und ausgetauscht worden sei (act. 16 S. 5).

2.4. Aus den Umständen des Vertragsabschlusses bzw. aus dem Vertragsinhalt ergebe sich nichts, was auf eine Härte im Sinne des gesetzlichen Begriffs hindeuten könnte. Die Parteien hätten dadurch, dass sie nach der Verlängerungsmöglichkeit kein weiteres Optionsrecht über den 1. Juli 2015 hinaus vereinbart hätten, bewusst in Kauf genommen, dass auf diesen Zeitpunkt die Vertragsbeziehung beendet werden könne. Überdies sei durch die Vereinbarung einer Kündigungsfrist von achtzehn Monaten, dem dreifachen des gesetzlichen Minimums, sichergestellt, dass der Klägerin ausreichend Zeit für die Suche nach einem allfällig benötigten Ersatzobjekt zur Verfügung stehe (act. 16 S. 6 f.).

Die lange Dauer des Vertragsverhältnisses der Parteien indiziere noch keine Härte. Erforderlich wäre eine besonders geartete Standortverbundenheit, die aber nicht vorliege. Die Klägerin könne ihr Ladengeschäft irgendwo im Zentrum der Stadt Zürich führen, wohin ihr allfällige Stammkunden folgten (act. 16 S. 7).

Da es die Klägerin bis jetzt unterlassen habe, nähere Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen zu machen, könne davon ausgegangen werden, dass sie keine Härte unter Berufung auf ihre finanziellen Verhältnisse geltend machen wolle. Die Klägerin sei offensichtlich in der Lage, für den Mietzins einen Betrag von mehr als Fr. 1'000'000.– aufzuwenden (act. 16 S. 7).

Der Umstand, dass die Klägerin in den Jahren 2011 und 2012 mit Vertretern von international bekannten ████████ Unternehmungen über die Übernahme der Mietlokalitäten verhandelt habe, lasse die Folgerung zu, dass sie sich mit dem Gedanken trage, ihre Geschäftstätigkeit am heutigen Standort aufzugeben. Dadurch habe sie der Beklagten den Entscheid, das Vertragsverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt aufzulösen, erleichtert, den Kündigungsentschluss der Beklagten mit anderen Worten massgeblich durch ihr Verhalten beeinflusst (act. 16 S. 7 f.).

Die Klägerin habe es bisher unterlassen, konkret unternommene Suchbemühungen zu substantiieren. Sie begnüge sich damit, auf dem Markt angebotene Objekte zu kommentieren. Offensichtlich habe sie sich aber für keines dieser Objekte beworben (act. 16 S. 9)

In grundsätzlicher Hinsicht sei bedeutsam, dass die Klägerin ein Ersatzobjekt, das bezüglich Grösse und Mietzinskonditionen mit dem heute gemieteten Objekt vergleichbar sei, wohl nie mehr finden werde. Einerseits gebe es kaum mehr Ladenobjekte an zentralen Lagen in der Stadt Zürich, die eine ähnlich grosse Verkaufsfläche aufwiesen. Wesentlich sei, dass an Lagen, welche nach der Klägerin für sie in Frage kämen, deutlich höhere Quadratmeterpreise verlangt würden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen müsse sie sich auch für Objekte interessieren, welche eine kleinere Verkaufsfläche aufwiesen, trotzdem aber zu deutlich höheren Quadratmeterpreisen offeriert würden. Die Klägerin könne sich nicht damit begnügen, unter Hinweis auf konkret offerierte Objekte einfach die Differenz bezüglich Grösse oder Preis ins Feld zu führen (act. 16 S. 9).

Unter Bezugnahme auf die einzelnen vom klägerischen Rechtsvertreter in der Klageschrift genannten sowie weitere Objekte führte der beklagtische Rechtsver-

treter aus, es sei nicht verständlich, warum sich die Klägerin nicht konkret für diese Objekte beworben habe (act. 16 S. 9 ff.).

Die Klägerin mache nicht geltend, angesichts der besonderen Anforderungen, welche sie an ein Ersatzobjekt stelle, professionelle Hilfe bei der Suche in Anspruch zu nehmen. Unter Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte lasse sich feststellen, dass die Klägerin überhaupt keine Suchbemühungen unternommen habe, was zu ihrem Nachteil zu berücksichtigen sei (act. 16 S. 12).

2.5. Die Beklagte habe dadurch, dass sie das Mietverhältnis 2 ³/₄ Jahre früher gekündigt habe, als es der Gesetzgeber vorschreibe, der Klägerin im entsprechenden Umfang bereits eine Mieterstreckung gewährt. Indem sie der Klägerin offeriert habe, bereits vor dem Kündigungszeitpunkt auszuziehen, habe diese mehr Zeit für die Suche eines Ersatzobjekts gehabt (act. 16 S. 12 f.).

2.6. Die Beklagte sei daran interessiert, das Mietobjekt im Anschluss an den Auszug der Klägerin, also auf den 1. Juli 2015, der [REDACTED] zu vermieten. Der massgebende Mietvertrag sei bereits verhandelt und in vollem Wortlaut ausgefertigt worden. Die Nachfolgemieterin werde einen Mietzins von insgesamt Fr. 3'150'000.– netto pro Jahr für die Verkaufsflächen im EG und ZG, 1. OG, das Lager im 1. UG sowie die Büroräumlichkeiten im 4. OG bezahlen. Dabei sei das Mietobjekt kleiner als das heute von der Klägerin benützte. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis gemäss dem ausgehandelten Vertrag betrage rund Fr. 3'000.– pro Jahr (act. 16 S. 13).

2.7. Aufgrund von Erhebungen sei die Beklagte zum Ergebnis gelangt, dass der Quadratmeterpreis für Ladenflächen im EG an einer vergleichbaren Lage Fr. 2'200.– pro m² betrage. Daher beantrage sie mittels der Eventual-Widerklage eine Erhöhung des Mietzinses für das Ladenlokal im EG, sofern eine Mieterstreckung über den 1. Juli 2015 hinaus in Betracht gezogen werde oder sich das Verfahren über diesen Zeitpunkt hinaus verzögere (act. 16 S. 14).

3. Replik und Eventual-Widerklageantwort

3.1. Der klägerische Rechtsvertreter brachte neu vor, im Jahre 2011 habe die Klägerin die Verwaltung der Liegenschaft selbst innegehabt. Wenn damals Anfragen von Interessenten eingelangt seien, habe sie nicht in eigenem Namen, sondern in dem der Vermieterin gehandelt. Es spreche für die Klägerin, wenn sie solche Anfragen an den Verwaltungsrat der Beklagten weitergeleitet habe. Gleich verhalte es sich mit der Anfrage von [REDACTED]. Diese Gesellschaft sei im Jahr 2012 an L.L. herangetreten, weil sie gemeint habe, dass die Klägerin noch immer die Verwaltung der Immobilie ausübe. Der "[REDACTED]" sei pflichtschuldigst an die Beklagte weitergeleitet worden. Zwischen der Klägerin und [REDACTED] hätten keine konkreten Verhandlungen stattgefunden und es werde bestritten, dass die Klägerin in den Jahren 2011/2012 daran gedacht habe, den Geschäftsbetrieb im Mietobjekt aufzugeben. Sie hätte kaum im Jahr 2011 eine Viertelmillion Franken in einen neuen Boden im Parterre investiert, wenn sie sich mit einer Geschäftsaufgabe befasst hätte (act. 40 S. 4 f.).

3.2. Das Geschäft sei gesund und könne die rund 40 Arbeitsplätze auch weiterhin sicherstellen. Ein höherer Mietzins wäre nur möglich, wenn auch Investitionen getätigt werden könnten. Mieterinvestitionen seien bei einem gekündigten Mietverhältnis jedoch nicht zu verantworten, sodass diese vermierterseits arrangiert werden müssten (act. 40 S. 7 f.).

3.3. Die Klägerin geschäfte seit 130 Jahren an der [REDACTED] zwischen [REDACTED] [REDACTED]. Die Klägerin sei standortgebunden. Für das von ihr gepflegte Kundensegment wäre irgendeine Lage, z.B. an der Löwenstrasse oder in Oerlikon, geschäftsschädigend. Hochklassige und hochpreisige Brands könnten nicht in einem Quartier mit Geschäften für Massenware oder Discountartikel angeboten werden. Um die internationale Kundschaft zu erreichen, müsse das Geschäft an einer Touristenroute liegen (act. 40 S. 7). Extrem viel kleinere Ladenlokale könnten schon deshalb nicht berücksichtigt werden, weil der heutige Personalbestand auf einen Verkauf auf drei Ebenen ausgerichtet sei. Das Betriebskonzept sei gegeben und die Einkäufe für die nächsten Saisons seien schon längst abgewickelt. Wenn schon, müsste zuerst Personal abgebaut und müssten die

Einkäufe auf die kleineren Räumen ausgerichtet werden. Tatsächlich seien praktisch alle bisher geprüften Lokale entweder zu weit von der für die Kundschaft möglichen Region weg oder einfach viel zu klein (act. 40 S. 9).

3.4. Die ausserordentliche Schwierigkeit, ein auch nur annähernd vergleichbares Ersatzobjekt zu finden, rechtfertige eine lange Erstreckung des Mietverhältnisses. Es müsse eine günstige Gelegenheit abgepasst werden, ein ähnlich grosses Lokal an ähnlich günstiger Lage zu übernehmen. Auf gute Lokale müsse erfahrungsgemäss an die sieben Jahre gewartet werden (act. 40 S. 6). Bei einer langen Erstreckung könnten sich die heute absolut irrwitzigen Gegebenheiten auf dem Markt wieder ändern. Es gebe immerhin einige Indikatoren, dass diese ungesunde Entwicklung in den nächsten Jahren mindestens teilweise rückgängig gemacht werde, was der Klägerin realistische Alternativen eröffnen würde (act. 40 S. 10).

3.5. Es könne keine Rede davon sein, dass die Klägerin ungenügende oder gar überhaupt keine Suchbemühungen unternommen habe. Es gebe einfach nur relativ selten Objekte, welche bezüglich Grösse und Lage mit den derzeitigen Räumen vergleichbar seien (act. 40 S. 10 ff.).

3.6. Es sei unbehelflich, dass die Klägerin früher aus den Mieträumen ausziehen könnte. Mannigfache Verträge seien zu erfüllen und die mieterseitigen Investitionen auf die gesamte Laufzeit des Mietvertrags abzuschreiben. Andernfalls entstünden Verluste. Die frühe Kündigung bewirke keine Mieterstreckung, weil allein schon die namhaften Mieterinvestitionen bis zum Ende der Optionsdauer amortisiert werden müssten. In casu sei die Erstreckung nicht in erster Linie für Suchbemühungen erforderlich, sondern um eine günstige Gelegenheit abzapassen, eine vergleichbare Option zu finden (act. 40 S. 12 f.).

3.7. Zu berücksichtigen sei, dass die von der Klägerin vertriebenen Brands nur Geschäfte an erstklassigen Lagen belieferten, was teilweise in den Lieferverträgen ausdrücklich festgehalten werde. Ein Umzug an eine zweit- oder drittklassigen Lage bedeutete die Aufgabe des seit Jahrzehnten erfolgreichen Geschäftsmodells (act. 40 S. 14).

3.8. Der eventual-widerklageweise beantragten Mietzinserhöhung hielt der klägerische Rechtsvertreter entgegen, kleinere Ladenlokale hätten immer einen höheren Quadratmeterpreis als grössere. Es sei auch nicht klar, ob die gelisteten Objekte als Rohbauten oder ausgebaut vermietet würden. Zudem habe es sich in casu immer um eine Gesamtmiete für alle Räume gehandelt und die einzelnen Räume und Etagen seien nie separat bewertet worden (act. 29 S. 15).

Gehe man jedoch von den Zahlen der Beklagten aus, wäre das Parterre mit 59% am gesamtem Mietzins beteiligt. Lege man denselben Schlüssel auf die bestehenden Verhältnisse, entsprächen die Quadratmeterpreise der Parterreräume heute Fr. 1'489.–, was für eine grosse Fläche üblich und nicht zu tief sei (act. 29 S. 15 f.).

4. Duplik und Eventual-Widerklagereplik

4.1. Der Rechtsvertreter der Beklagten brachte neu vor, es dürfte nicht zutreffen, dass die Klägerin sich nicht aktiv um die Übergabe des Mietobjekts an die Firma [REDACTED] bemüht, sondern lediglich eine Anfrage pflichtgemäss der Eigentümerschaft weitergeleitet habe. Ein Interesse der Klägerin an einer Übertragung des Mietverhältnisses auf diese Firma müsse bestanden haben, zumal üblicherweise einem Letter of Interest eine gewisse Verhandlungsphase vorausgehe. Er habe noch nie erlebt, dass ein Dritter, der sich für den Abschluss eines Mietvertrags interessiere, einen fertig ausformulierten Letter of Interest, der bereits einseitig unterzeichnet sei, zur Gegenzeichnung zustelle. Die Beklagte habe auch erfahren, dass es – als "[REDACTED]" als Nachfolgemieterschaft vorgeschlagen worden sei – die konkrete Absicht der Klägerin gewesen sei, ihr Geschäft aufzugeben, um von dieser Firma ein Schlüsselgeld in Millionenhöhe zu kassieren (Prot. S. 17 f.).

4.2. Die Klägerin verfolge ebenfalls finanzielle Interessen. Sie wolle nämlich möglichst lange zu den gewährten günstigen Mietzinskonditionen an einem hervorragenden Standort Erträge und Gewinne erzielen (Prot. S. 18 f.).

4.3. Von entscheidender Bedeutung sei, ob es der Klägerin möglich sei, innert absehbarer Zeit ein für ihre Bedürfnisse geeignetes Ersatzobjekt zu finden. Sie

habe keinen Anspruch darauf, ein bezüglich Lage und/oder Grösse identisches oder auch nur ähnliches Objekt wiederzufinden, wenn es ein solches Objekt auf dem Markt nicht gebe und auch in absehbarer Zeit nicht geben werde. Die Suchbemühungen der Klägerin müssten sich auf das konzentrieren, was im Rahmen der verfügbaren Mietobjekte in naher Zukunft auf dem Markt angeboten werde. Bis heute habe die Klägerin offensichtlich überhaupt keine konkreten Bemühungen um ein konkretes Ersatzobjekt unternommen, sondern sich damit begnügt, einzelne auf der Plattform homegate.ch ausgeschriebene Objekte zu kommentieren. Die Klägerin mache geltend, es gebe kein auch nur annähernd gleich grosses Objekt auf dem Markt. Das treffe zu, aber das gebe es auch in zehn, zwanzig oder fünfzig Jahren nie mehr. Das Argument, sie könne sich mit Rücksicht auf allfällige Nachbargeschäfte nicht an jeder beliebigen Lage einmieten, sei untauglich, da sie keinen Einfluss darauf habe, ob gelegentlich ein Standortwechsel stattfindet und möglicherweise ein Ladengeschäft verschwinde und ein anderes sich einmiete. Kein Verständnis sei dem Argument entgegenzubringen, man habe sich deshalb nicht bewerben wollen oder können, weil einzelne Objekte nur sofort verfügbar gewesen seien, zumal man sich zwangsläufig dereinst rasch entscheiden müsse, weil man dann nicht die einzige Bewerberin für das den Vorstellungen der Klägerin entsprechende Objekt sein werde (Prot. S. 19 ff.).

4.4. Bestritten werde, dass die Beklagte substantielle Investitionen getätigt habe. Diese substantiiere nicht, wann sie in welchen Bereich welche Beträge investiert habe und inwieweit solche Investitionen bis zum Zeitpunkt der Verhandlung nicht amortisiert seien (Prot. S. 22).

4.5. Die Konsequenzen für den Personalbestand der Klägerin könnten im Rahmen der Beurteilung einer Härte nicht berücksichtigt werden, da es sich dabei um Drittinteressen handle (Prot. S. 22).

4.6. In der Stadt Zürich würden laufend interessante und für die Klägerin geeignete Ladenlokale an besten Lagen zur Vermietung angeboten. Es wäre interessant zu erfahren, ob sich die Klägerin um solche Objekte beworben habe und weshalb es nicht zum Abschluss eines Mietvertrags gekommen sei (act. 43 S. 2 f.).

4.7. Die Beklagte habe zwischenzeitlich, am 3. Juni 2013, mit der [REDACTED] einen Mietvertrag abgeschlossen. Dieser sehe als Mietbeginn den 1. Juli 2015 vor. Die Mieterin bleibe vertraglich daran gebunden, auch wenn das Mietobjekt später, allerdings nicht später als am 31. Dezember 2015, übergeben werden könne. Die Mieterin habe ein exklusives Vorhandrecht, das sie in Anspruch nehmen könne, wenn das Mietobjekt spätestens bis zum 1. Juli 2016 übergeben werden könne (act. 43 S. 4 f.). Somit habe die Beklagte ein ernsthaftes Interesse, das Mietobjekt ab 1. Juli 2015 einem Nachfolgemietler, der sein Interesse bereits durch Unterzeichnung eines Mietvertrags beurkundet habe, zu vermieten (Prot. S. 24).

4.8. Es sei richtig, dass im Mietvertrag der Parteien keine Aufteilung der einzelnen verschiedenartigen Flächen vorgenommen worden sei (act. 43 S. 6). Die Klägerin habe eine solche Aufteilung in der Klageschrift jedoch selber vorgenommen. Allerdings habe sie – was falsch sei – die Verkaufsflächen auf allen drei Geschossen einheitlich betrachtet. Die Verkaufsfläche im EG sei höher zu bewerten als jene im ZG und 1. OG (Prot. S. 24). Ausserdem beruhe die Annahme der Klägerin, die Parterrefläche von 384 m² wäre bei Anpassung des Mietzinses im Sinne des Antrags der Beklagten mit 59% am gesamten Mietzins beteiligt, auf einem Denkfehler, denn es treffe in keiner Weise zu, dass der für die übrigen Flächen heute verlangte Mietzins orts- und quartierüblich sei (act. 43 S. 7).

5. Zu den Noven

Zum Letter of Interest führte der klägerische Rechtsvertreter aus, dieser sei der Klägerin zugestellt worden, weil R.R. – Mitarbeiter der [REDACTED], der über die [REDACTED] an die Klägerin herantreten sei – mitgeteilt worden sei, man gebe nichts an den Verwaltungsrat der Immobiliengesellschaft weiter, wenn nicht vorher ein konkretes schriftliches Interesse geäussert werde (Prot. S. 25 f.).

III. Erwägungen

1. Zuständigkeit

Das Mietgericht des Bezirkes Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitigkeit örtlich und sachlich zuständig, da es sich um eine Klage aus einem Mietverhältnis handelt, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zu Grunde liegt und der Streitwert mehr als Fr. 30'000.– beträgt (Art. 33 ZPO; § 21 GOG).

2. Erstreckung des Mietverhältnisses

2.1. Die Gültigkeit der Kündigung vom 30. März 2012 mit Wirkung auf den 30. Juni 2015 ist nicht mehr strittig. Strittig ist lediglich die Dauer der Mieterstreckung. Die Klägerin verlangt eine Erstreckung für die Geschäftsräume an der [REDACTED] [REDACTED] erstmalig um vier Jahre, d.h. bis 30. Juni 2019 (act. 1 S. 2). Die Beklagte beantragt Abweisung der Klage (act. 16 S. 2), und für den Fall, dass das Mietgericht eine Erstreckung in Betracht zieht, eine definitive Mieterstreckung (Prot. S. 25).

2.2. Nach Art. 272 Abs. 1 und 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Der Richter entscheidet nach freiem Ermessen, mithin nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB), ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist, und wenn ja für welche Dauer. Er hat eine Abwägung der Interessen vorzunehmen und den Zweck der Mieterstreckung zu berücksichtigen, der darin besteht, dem Mieter Zeit für die Suche von Ersatzräumen einzuräumen. Es obliegt dem Richter, alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190, Erw. 6 S. 195; 135 III 121 Erw. 2 S. 123; 125 III 226 Erw. 4b S. 230; bestätigt in Urteil des Bundesgerichts 4A_452/2010 vom 22. November

2010, Originaltext französisch, ins Deutsche übertragen und publ. in: MRA 3/11 S. 107). Die gewöhnlichen, mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen – wie schwerwiegend sie auch sein mögen – keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie mit jeder Kündigung verbunden sind und durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können; eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn unter Berücksichtigung der Umstände damit eine Milderung der Folgen der Kündigung in dem Sinne zu erhoffen ist, dass ein späterer Umzug weniger nachteilig ist (BGE 105 II 197 Erw. 3a S. 198; 102 II 254 S. 254, S. 255; s. auch BGE 116 II 446 Erw. 3b S. 448; bestätigt in Urteil 4A_452/2010 vom 22. November 2010, Originaltext französisch, ins Deutsche übersetzt und publ. in: MRA 3/11 S. 107). Keine Härte zu begründen vermag der blosse Wunsch des Mieters, länger oder gar für "immer" im Mietobjekt zu verbleiben (ZK-Higi, Art. 272 OR N 88 m.w.H.), oder noch möglichst lange von besonders günstigen oder für ihn vorteilhaften Bedingungen profitieren zu können (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 12 unter Hinweis auf BGE 105 II 197 E. 3b; BGE 136 III 190 E. 6, 135 III 121 E. 2, 125 III 226 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 4A_685/2010 vom 28. März 2011 E. 3.3). Der Mieter muss zudem diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar auch wenn er eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (BGE 110 II 249 Erw. 4 S. 254; 116 II 446 Erw. 3a S. 448; bestätigt in Urteil 4A_452/2010 vom 22. November 2010, Originaltext französisch, ins Deutsche übersetzt und publ. in: MRA 3/11 S. 107). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume können gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden. Nach geltender Praxis wird vorausgesetzt, dass der Mieter sich sofort nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um andere Räume bemüht. Die Ernsthaftigkeit betriebener Suchbemühungen bestimmt sich nach objektiven Kriterien. Diese bestimmen, an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 34). Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer oder zu deren Ausschluss führen (SVIT-

Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 34b und N 35a, unter Hinweis auf BGE 125 III 226 E. 4c, sowie Urteile des Bundesgerichts 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 4.1, 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.3 f. und 4C.155/2003 vom 3. November 2003 E. 4.1 f.). Bei Geschäftsräumen sind die Anforderungen an Suchbemühungen im Rahmen eines Ersterstreckungsverfahrens eher höher anzusetzen als bei Wohnungsmieten, da die Geschäftserfahrung und Kunden- oder Geschäftsbeziehungen einem Geschäftsmieter zusätzliche Möglichkeiten eröffnen (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 37). Die Erstreckung wird umso kürzer sein, je weniger die Argumente des Mieters überzeugen (Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 654; SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272b OR N 10; ZK-Higi Art. 272 OR N 135). Die Härten, die ihn durch die Vertragsbeendigung treffen, hat der Mieter zu behaupten, zu belegen sowie notfalls zu beweisen.

2.3. Härte Klägerin

2.3.1. Umstände des Vertragsabschlusses und Vertragsinhalt

a) Der klägerische Rechtsvertreter machte geltend, die Umstände des Vertragsabschlusses seien in der Familientradition begründet. Das Haus sei seinerzeit vom Gründer der Firma gekauft und die Immobilie erst im Verlauf der Erbgänge vom Geschäft getrennt worden. Das Haus sei als "██████████" bekannt (act. 1 S. 4). Es handle sich um einen unbefristeten Vertrag und mit der Optionsklausel seien lediglich die bei Vertragsschluss geltenden Konditionen für eine bestimmte Zeit fixiert worden. Die Klägerin habe nicht davon ausgehen müssen, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Optionsfrist gekündigt werde (act. 40 S. 6). Der Rechtsvertreter der Beklagten führte demgegenüber aus, in diesem Zusammenhang ergebe sich nichts, was auf eine Härte im Sinne des Gesetzes hindeute. Dadurch, dass die Parteien nach der Verlängerungsmöglichkeit kein weiteres Optionsrecht über den 1. Juli 2015 hinaus vereinbart hätten, hätten sie bewusst in Kauf genommen, dass auf diesen Zeitpunkt die Vertragsbeziehung beendet werden könne (act. 16 S. 6).

b) Gemäss Art. 272 Abs. 2 OR ist bei der Interessenabwägung den konkreten Umständen Rechnung zu tragen. Zu differenzieren ist daher einerseits danach, ob

ein Mietverhältnis befristet ist und durch Zeitablauf endet, oder ob es durch eine Kündigung des Vermieters beendet wird. Massgeblich ist insbesondere, wie viel Zeit dem Mieter im Lichte der konkreten Umstände zur Verfügung stand, sich nach einem Ersatzobjekt umzusehen, wobei diesfalls nach der Person des Mieters zu differenzieren ist. Von einem geschäftsgewandten Mieter ist – was nur schon ein Blick auf die diversen Sonderregeln des OR zum sog. kaufmännischen Verkehr zeigt – grundsätzlich ein höheres Mass an Aufmerksamkeit zu verlangen als von einer in geschäftlichen Dingen unerfahrenen Person, sowohl in Bezug auf die vertraglichen Bestimmungen als auch in Bezug auf die Bemühungen, einen Ersatz zu finden.

c) Der Mietvertrag vom 31. August 2000 sieht ein unbefristetes Mietverhältnis vor, das unter Einhaltung der 18-monatigen Kündigungsfrist frühestens auf den 30. Juni 2010 und nach Ausübung der Option gemäss Anhang zum Mietvertrag frühestens auf den 30. Juni 2015 gekündigt werden konnte.

Die Klägerin ist eine juristische Person, die seit Jahrzehnten ein grosses exklusives ██████ geschäft im Hochpreissegment betreibt. Es handelt sich bei ihr um eine geschäftsgewandte Person, die sich seit langem als Verkäuferin hochwertiger ██████ erfolgreich betätigt. Von ihr darf erwartet werden, dass sie in der Lage ist, den ausgehandelten vertraglichen Punkten die Beachtung zu schenken, die von einem geschäftsgewandten Kaufmann erwartet werden kann. Die Klägerin muss sich als selbstverständliches Wissen anrechnen lassen, dass unbefristete Verträge jederzeit unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine gekündigt werden können. Demzufolge kann ohne Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfall kein begründetes Vertrauen in eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erweckt werden. Dies gilt erst recht, weil nach Ausübung der Option nicht über weitere vertraglich zu regelnde Optionsrechte oder eine Erneuerung des Vertrags verhandelt wurde. Mithin musste die Klägerin als geschäftsgewandte umsichtige Mieterin damit rechnen, dass das Mietverhältnis zwar frühestens, aber doch auf den 30. Juni 2015 gekündigt werden konnte. Hinzu kommt dass sie sich bewusst sein musste – immerhin verwies sie als ehemalige Verwalterin der Liegenschaft ██████ diverse Interessenten an die Be-

klagte –, dass die von ihr gemieteten Verkaufsräumlichkeiten gefragt sind und die Beklagte daher für diese einen höheren Mietzins erzielen und anstreben könnte. Wenngleich sie nicht verpflichtet war, sich bereits vor Eingang einer Kündigung nach einer geeigneten Ersatzlösung umzuschauen, wäre sie doch gut beraten gewesen, für diesen Fall bereits ein Konzept auszuarbeiten. Aus den Umständen des Vertragsabschlusses kann die Klägerin demnach nichts zu ihren Gunsten ableiten.

2.3.1.1. Dauer des Mietverhältnisses / Standortgebundenheit / Passanten- bzw. Hochpreislage

a) Der klägerische Rechtsvertreter führte aus, die Klägerin habe seit über 129 Jahren ihren Sitz an dieser Adresse und sei Mieterin des Gebäudes, seit es überhaupt vermietet werde (act. 1 S. 4). Formell betrachtet könne die Klägerin zwar erst ab ihrer Gründung Mieterin sein, was aber nichts daran ändere, dass sie Rechtsnachfolgerin des schon im Jahre 1882 gegründeten und 1884 an der Adresse [REDACTED] eröffneten Geschäfts sei (act. 40 S. 3). Die Klägerin sei auf eine Lage bei guten Hotels und in unmittelbarer Nähe zur Bahnhofstrasse angewiesen, weil sie ihr gehobenes Sortiment nur an einer solchen Lage überhaupt erfolgreich anbieten könne. Ein Ersatzstandort könnte wegen der gehobenen Kundschaft höchstens in unmittelbarer Umgebung des heutigen Standorts etwas nützen (act. 1 S. 3 f.). Hochklassige und hochpreisige Brands könnten nicht in einem Quartier mit Geschäften für Massenware oder Discountartikeln angeboten werden. Um die internationale Kundschaft zu erreichen, müsse das Geschäft an einer Touristenroute liegen, denn sobald es nur wenig abseits davon liege, werde es keine genügende Beachtung finden. Es müsse eine für das Hochpreissegment passende Lage sein. Es sei auch zu berücksichtigen, dass die von der Klägerin vertriebenen Brands nur Geschäfte an erstklassigen Lagen belieferten, was teilweise in den Lieferverträgen ausdrücklich festgehalten werde. Ein Umzug von einer Toplage in eine zweit oder drittklassige Lage bedeutete die Aufgabe des bisherigen, seit Jahrzehnten erfolgreichen Geschäftsmodells (act. 40 S. 7, S. 9 und S. 14).

Der beklagte Rechtsvertreter stellte nicht in Abrede, dass es sich um ein langes Vertragsverhältnis handle und das von der Klägerin betriebene Ladengeschäft schon seit vielen Jahrzehnten existiere. Er machte indes geltend, die Klägerin sei erst im Jahre 1960 gegründet worden und könne folgerichtig erst ab dann Mieterin gewesen sein (act. 16 S. 4 und 7). Eine Standortgebundenheit liege zudem nicht vor. Die Klägerin könne ihr Ladengeschäft irgendwo im Zentrum der Stadt Zürich führen, wohin ihr jederzeit auch allfällige Stammkunden folgten (act. 16 S. 7). Dass sich die Klägerin nicht an jeder beliebigen Lage einmieten könne, insbesondere wegen allfälliger Nachbargeschäfte, sei ein untaugliches Argument, da sie ihren Umsatz aufgrund der eigenen Leistungsfähigkeit erwirtschaften müsse und keinen Einfluss darauf nehmen könne, dass gelegentlich an einem Standort ein Wechsel der umliegenden Mieterschaft stattfinde (Prot. S. 21).

b) Es spielt keine Rolle, ob das Mietverhältnis etwas über 50 Jahre oder bereits sei ca. 130 Jahren besteht. So oder so liegt ein sehr lange andauerndes Mietverhältnis vor. Die Dauer des Mietverhältnisses für sich allein vermag in der Regel weder eine Härtesituation zu begründen, noch stellt sie ein Indiz für die besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier dar. Der Mieter muss daher eine allfällige Härtesituation konkret aufzeigen und beweisen. Im vorliegenden Fall liegt diesfalls indes insofern eine besondere Konstellation vor, als es sich bei der Klägerin um ein bestens bekanntes traditionelles grosses [REDACTED]geschäft an zentraler Lage handelt, was vorab für eine Standortgebundenheit der Klägerin spricht. Die Klägerin dürfte auch über eine gehobene Kundschaft verfügen, darunter wohl gutbetuchte internationale Kunden, welche sich den Touristenrouten entlang bewegen. Ob die Stammkundschaft dem Geschäft der Klägerin an irgendeinen neuen Ort in Zürich folgen würde, wie von der Beklagten behauptet, ist fraglich und kann offen gelassen werden, da der drohende Verlust der Stammkundschaft eines Geschäfts aufgrund eines Standortwechsels nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung keine Härte darstellt, weil es sich dabei um einen Umstand bzw. eine Unannehmlichkeit handelt, die höchstens aufgeschoben, durch eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses aber nicht gemildert werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_568/2008 vom 18. Februar 2009, E. 5, publ. in: MRA 5/08 S. 195 ff.).

Immerhin ist eine Lage in der Umgebung der Bahnhofstrasse, wo hochpreisige Brands in einem verhältnismässig begrenzten Bereich angeboten werden, für das Geschäftsmodell der Klägerin Voraussetzung für weiteren geschäftlichen Erfolg, da ihre vermögende Kundschaft ihre Einkäufe vor allem dort tätigt. Hinzu kommt, dass gewisse Brands die Klägerin nur aufgrund der erstklassigen Lage des Mietobjekts beliefern, bzw. nur dann beliefern, wenn sich das Geschäft an erstklassiger Lage befindet (vgl. act. 31/2).

c) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klägerin auf ein Mietobjekt an einer erstklassigen Lage in der Nähe der Bahnhofstrasse, jedenfalls in der inneren City, angewiesen ist. Die Klägerin darf sich daher bei ihrer Suche nach Ersatzräumlichkeiten vorerst auf Objekte an einer solchen Lage beschränken. Insofern ist ihre Standortgebundenheit zu bejahen.

2.3.2. Wirtschaftliche Verhältnisse der Klägerin

Die Klägerin machte keine finanzielle Härte geltend (vgl. act. 16 S. 7; act. 40 S. 7 f.).

2.3.3. Verhalten der Klägerin

a) Der beklagte Rechtsvertreter führte aus, nach Kenntnis der Beklagten habe die Klägerin im Frühjahr 2011 mit Vertretern von "██████████" über die Abtretung des Mietvertrags gegen Entrichtung eines erheblichen Schlüsselgeldes verhandelt. Im Frühjahr 2012 sei die Klägerin mit Vertretern der Unternehmung "██████" in Kontakt gestanden. Die Gespräche seien so weit gediehen, dass diese ihr einen Letter of Interest zugestellt hätten. Offenkundig habe die Klägerin in den Jahren 2011 und 2012 daran gedacht, den Geschäftsbetrieb im Mietobjekt aufzugeben (act. 16 S. 4 f.). Aus dem Letter of Interest ergebe sich, dass ein Interesse der Klägerin an einer Übertragung des Mietverhältnisses bestanden haben müsse, denn üblicherweise gehe einem Letter of Interest eine Verhandlungsphase voraus. Zu einem späteren Zeitpunkt habe die Beklagte erfahren, dass es die konkrete Absicht der Klägerin gewesen sei, ihr Geschäft aufzugeben, um ein Schlüsselgeld in Millionenhöhe kassieren zu können. Die Beklagte habe aus dem Verhalten der Klägerin schliessen müssen, diese sei daran interessiert gewesen – wahrscheinlich gegen Leistung von Entgelt – ihr Mietverhältnis zu be-

enden, um das Mietobjekt anderen Mietparteien überlassen zu können (Prot. S. 17 f.). Der Rechtsvertreter der Klägerin entgegnete dem, im Jahre 2011 habe diese die Verwaltung der Liegenschaft (noch) selbst innegehabt. Wenn Anfragen eingelangt seien, habe sie diese interessewährend an den Verwaltungsrat der Beklagten weitergeleitet. Es sei falsch, dass die Klägerin für sich selbst solche Verhandlungen geführt habe. So verhalte es sich auch bei der Anfrage von "■■■■". Bestritten sei, dass die Klägerin im Jahre 2011/12 daran gedacht habe, den Geschäftsbetrieb im Mietobjekt aufzugeben (act. 40 S. 4 f.) und dass sie selbst in ihrer Eigenschaft als Betriebsgesellschaft jemals Verhandlungen geführt habe. Der Letter of Interest sei nur erstellt worden, weil dem Vermittler Riebe mitgeteilt worden sei, dass nur konkrete schriftliche Interessensäusserungen an den Verwaltungsrat der Immobiliengesellschaft weitergeleitet würden (Prot. S. 25 f.).

b) Mit dem Letter of Interest vom 26. März 2012 bekundete die ■■■■ Interesse, Verhandlungen betreffend den Abschluss eines Mietvertrags von Verkaufsflächen zu beginnen ("expression of interest to enter into negotiations for the conclusion of a lease of the retail surfaces"; act. 18/3 S. 1), was darauf hindeutet, dass bis zu diesem Zeitpunkt wohl noch keine Verhandlungen geführt worden waren. Auch der Umstand, dass die ■■■■ von falschen Flächenangaben ausging (gemäss Letter of Interest: "Ground Floor: approx. 323 sqm", "1st Floor: approx. 295 sqm", "Basement: approx. 370 sqm" [act. 18/3 S. 2]; tatsächlich: EG: 384 m²; ZG: 300 m²; 1. OG 194 m²; UG: 326 m²), lässt darauf schliessen, dass sie vorgängig mit der Klägerin nicht in Verhandlungen stand. Insgesamt ist aus dem Letter of Interest nicht ersichtlich, dass vorgängig von dessen Erstellung Vertragsverhandlungen geführt worden wären.

c) Die Beklagte vermochte mithin nicht darzulegen, dass die Klägerin in eigenem Interesse Verhandlungen mit Dritten betreffend die Übertragung des Mietverhältnisses führte. Deren Darstellung ist gegenteils nachvollziehbar. Der Klägerin kann somit nicht vorgehalten werden, durch ihr Verhalten die Beklagte zusätzlich zur Kündigung motiviert zu haben.

2.3.4. Suchbemühungen der Klägerin

a) Der klägerische Rechtsvertreter erklärte, praktisch alle derzeit erhältlichen Lokale seien viel zu klein, schlecht gelegen und die Preisvorstellungen bewegten sich jenseits der Vernunft (act. 1 S. 6). Weil der heutige Personalbestand der Klägerin auf einen Verkauf auf drei Ebenen und eine Spezialabteilung für Kinder ■■■ ausgerichtet sei, könnten viel kleinere Lokale nicht berücksichtigt werden. Bis heute sei kein auch nur annähernd vergleichbares freies Lokal auf dem Markt gewesen, so grosse Geschäftsräume kämen nur selten auf den Markt (act. 1 S. 6). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume seien derart, dass auf eine zufällige Vakanz gehofft werden müsse. Es sei derzeit praktisch unmöglich, an einer vergleichbaren Lage, d.h. in der Nähe der Bahnhofstrasse, Verkaufsflächen mit über 1000 m²; Verkaufsfläche zu finden. Es müsse eine günstige Gelegenheit abgewartet werden, ein ähnlich grosses Lokal an einer ähnlich günstigen Lage übernehmen zu können. Die Erstreckung sei in casu in erster Linie nicht für Suchbemühungen erforderlich, sondern um eine günstige Gelegenheit abzapfen, eine vergleichbare Option zu finden (act. 1 S. 4). Die Einkäufe für die nächsten Saisons seien längst abgewickelt worden und die geordneten Mengen erforderten platzmässig die heutigen Räume. Ein viel kleineres Lokal komme schon aus logistischen Gründen nicht in Frage, weil zuerst Personal abgebaut und die Einkäufe auf die kleineren Räume ausgerichtet werden müssten. Die Klägerin gehe indes davon aus, dass bei einer langen Erstreckung ein ähnlich grosses Objekt frei werden könnte (act. 40 S. 9 f.). Sie habe Vermittler eingeladen, die Ohren offen zu halten (Prot. S. 26). Sobald sich eine Gelegenheit ergebe, werde die Klägerin sich darum bewerben (act. 40 S. 12). Es sei ihr nur möglich, sich für ein Objekt zu interessieren, das auch tatsächlich in Frage komme (Prot. S. 26). Der Rechtsvertreter der Beklagten hielt dem entgegen, die Klägerin werde ein Mietobjekt, das bezüglich Grösse und Mietzinskonditionen mit dem heute gemieteten Objekt vergleichbar sei, wohl nie mehr finden. Es gebe kaum mehr Ladenobjekte an zentralen Lagen in der Stadt Zürich, die eine ähnlich grosse Verkaufsfläche aufwiesen wie das streitgegenständliche Objekt. An Lagen, welche nach Darlegung der Klägerin für sie in Frage kämen, würden deutlich höhere Quadratmeterpreise verlangt. Sie müsse sich aufgrund der Rahmenbedingungen, welche

sich auch in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren kaum verändern würden, von vornherein auch für Objekte interessieren, welche eine kleinere Verkaufsfläche aufwiesen, trotzdem aber zu deutlich höheren Quadratmeterpreisen offeriert würden (act. 16 S. 9). In der Stadt Zürich würden laufend interessante und für die Klägerin geeignete Ladenlokale an besten Lagen zur Vermietung angeboten (act. 43 S. 2). Bis zu Hauptverhandlung vom 8. August 2013 habe die Klägerin offensichtlich überhaupt keine konkreten Bemühungen um ein Ersatzobjekt unternommen (Prot. S. 19).

b) Das Mietobjekt der Klägerin weist eine Verkaufsfläche von 1'008 m² auf. Der Jahresbruttomietzins beläuft sich auf Fr. 978'140.– zuzüglich Mehrwertsteuer, somit auf insgesamt Fr. 1'056'392.40. Seit der Kündigung bis zum Zeitpunkt der Hauptverhandlung wurden keine Objekte mit ebenso grosser Verkaufsfläche an zentraler Lage angeboten, was unbestritten ist.

Ein Mieter hat keinen Anspruch auf ein hinsichtlich Lage, Grösse, Preis und weiterer Qualitätsmerkmale gleichwertiges, d.h. ideales Ersatzobjekt (Urteil des Bundesgerichts 4A_662/2012 vom 7. Februar 2013, publ. in: MRA 2/13 S. 39 ff. S. 43.; Urteil des Bundesgerichts 4C.146.2006 vom 24. August 2006, E 2.2; BGE 105 II 197, E. 3b). Wenn die Klägerin selber anführt, es sei derzeit praktisch unmöglich, eine ähnlich grosse Verkaufsfläche an einer vergleichbaren Lage zu finden, hat sie sich diesen Gegebenheiten anzupassen und entsprechend ihr Konzept anzupassen, d.h. auch Mietobjekte mit kleineren Verkaufsflächen ernsthaft in Betracht zu ziehen. Sie hat zu erwägen, ihren Betrieb auf zwei kleinere Mietobjekte aufzuteilen, einen solchen mit beispielsweise einer Spezialabteilung für Kinder- und Herren [REDACTED] und einen für Damen [REDACTED]. So betreibt denn auch das [REDACTED], das ebenfalls im Hochpreissegment tätig ist, ein Ladengeschäft für Herren [REDACTED] und eines für Damen [REDACTED] in zwei verschiedenen Mietobjekten an der Bahnhofstrasse. Der klägerische Rechtsvertreter brachte zudem vor, auf gute Lokale in dieser Gegend müsse erfahrungsgemäss sieben Jahre gewartet werden (act. 40 S. 6), mithin länger als die vom Gesetz vorgesehene maximale Erstreckungsdauer für Geschäftsräume. Somit geht selbst die Klägerin davon aus, dass die Aussicht, ein gleichwertiges Ersatzlokal zu finden – und sich gegebenenfalls gegenüber mutmasslich zahlreichen Mitbewerbern durchzusetzen –

nur gering sein dürfte. Folglich ist eine Erstreckung nicht geeignet, ein gleichwertiges Mietobjekt zu finden, wovon auch die Klägerin ausgeht, lässt sie doch ausdrücklich ausführen, in erster Linie sei die Erstreckung nicht für Suchbemühungen erforderlich, sondern um eine günstige Gelegenheit abzapfen, eine vergleichbare Option zu finden.

Die Klägerin wird daher durch die Kündigung entweder zur Aufgabe des Geschäfts oder zur Änderung ihres Geschäftsmodells gezwungen. Nicht nur im Falle der Liquidation, sondern auch bei der Änderung des Geschäftskonzepts – ein solches entwickelt die Klägerin gemäss eigenen Angaben (Prot. S. 27) – bedeutete eine Erstreckung eine Milderung der Folgen der Kündigung, da der Klägerin dann dafür mehr Zeit zur Verfügung stünde. Sie ist indes gehalten, unter Berücksichtigung einer Änderung des Geschäftskonzepts geeignete Ersatzobjekte zu suchen.

c) Hinsichtlich der Grösse des Lokals hat die Klägerin sich einzuschränken. Auch kleinere Räumlichkeiten eignen sich zum Verkauf von hochklassigen und hochpreisigen Brands. Insbesondere steht der Miete eines kleineren Mietobjekts nicht entgegen, dass Personal abgebaut werden müsste. Arbeitsverträge weisen im Normalfall eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf (Art. 335c OR). Dass die Einkäufe auf die kleineren Räume ausgerichtet werden müssen, ist ebenfalls unbehelflich. Zwar werden die Einkäufe in der Branche der Klägerin bereits ein Jahr im Voraus getätigt (Prot. S. 26), doch ist die Ausrichtung der Einkäufe auf kleinere Räumlichkeiten durch die Klägerin planbar. Abgesehen davon trifft all dies in jedem Beendigungszeitpunkt zu. Der Klägerin ist folglich die Verkleinerung der Verkaufsfläche, die sich – wie im streitgegenständlichen Mietobjekt – auf mehrere Etagen erstrecken kann, zumutbar.

d) Aufgrund des Ausgeführten wären die nachfolgend angeführten Objekte für die Klägerin geeignet gewesen, so dass sie sich für diese hätte konkret interessieren müssen:

- [REDACTED]

Das Mietobjekt liegt – wie von der Klägerin vorgebracht (act. 1 S. 5) – weit "oben" an der Bahnhofstrasse, wo allerdings auch Touristen entlang der Bahnhofstrasse in Richtung Bellevue und See gehen. Im oberen Bereich der Bahnhofstrasse be-

finden sich diverse Luxusgeschäfte. Mithin handelt es sich um eine vorzügliche Lage. Das Lokal ist zwar kleiner. Mit einer Fläche von ca. 500 m² hat das Mietobjekt dennoch eine stattliche Grösse. Dem Argument der Klägerin, das Objekt sei ungeeignet, da es kleiner und auf zwei Etagen verteilt sei, kann nicht gefolgt werden, zumal das streitgegenständliche Mietobjekt über Verkaufsflächen auf drei Ebenen verteilt verfügt. Dieses Mietobjekt wäre für die Klägerin geeignet gewesen.

- [REDACTED]

Dieses Mietobjekt befindet sich – gleich wie das vorher genannte – an einer vorzüglichen Lage. Die Verkaufsfläche beträgt zwar nur ca. einen Drittel der zurzeit gemieteten Räumlichkeiten, ist aber im Sinne der voranstehenden Ausführungen für die Klägerin nicht von vornherein unannehmbar. Zwar machte der klägerische Rechtsvertreter geltend, das Lokal hätte nur per sofort übernommen werden können (act. 40 S. 11), doch hätte der Übernahmezeitpunkt im Rahmen von Vertragsverhandlungen unter Umständen im Sinne der Klägerin festgelegt werden können, zumal das Lokal nur vertraulich zum Verkauf angeboten wurde (act. 1 S. 6). Zwar wären grössere Investitionen nötig gewesen, dafür wäre aber der Mietzins von Fr. 380'000.– vergleichsweise günstig gewesen. Folglich hätte die Klägerin die Räumlichkeiten nicht von vorneherein als Ersatzobjekt ausschliessen dürfen, sondern sich dafür näher interessieren müssen.

- [REDACTED]

Das Mietobjekt ist wie die beiden bereits erwähnten Mietobjekte an der Bahnhofstrasse vorzüglich gelegen und hat mit Verkaufsflächen von insgesamt beinahe 500 m² im EG, UG und OG eine ansehnliche Grösse. Der Behauptung, Verkaufsflächen im Basement seien nur bei Billig-Labels möglich (Prot. S. 30), kann nicht gefolgt werden. Ausserdem würde die Klägerin, nutzte sie nur die Verkaufsflächen im EG und 1. OG, immer noch über eine stattliche Fläche von rund 370 m² verfügen (vgl. act. 45/2). Das Objekt wäre für die Klägerin durchaus geeignet gewesen.

- [REDACTED]

Die Grösse dieses Mietobjekts liegt mit einer Verkaufsfläche von 300 m² zwar nur bei etwa einem Drittel der der Klägerin heute zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche, wobei die Verteilung auf zwei Etagen wiederum nicht entscheidend sein kann. Selbst die Klägerin liess ausführen, die Lage des Objekts wäre gut (act. 1 S. 6). Die Klägerin hätte sich für das Objekt ebenfalls zumindest näher interessieren müssen.

Zu den Mietobjekten [REDACTED] bleibt anzumerken, dass diese nahe beieinander liegen. Die Klägerin hätte daher – wie bereits erwähnt – in Betracht ziehen können, zwei dieser Mietobjekte, allenfalls sogar drei davon zu mieten und ihre verschiedenen Abteilungen und Brands darauf zu verteilen, falls sie ihren Betrieb nicht verkleinern will.

- [REDACTED]

Das Objekt liegt zwar nicht an der Bahnhofstrasse, jedoch in deren unmittelbarer Nähe und an einer Touristenroute. Mit einer Verkaufsfläche von 370 m² auf zwei Etagen (vgl. act. 1 S. 5) wäre das Mietobjekt für die Klägerin nicht von vorneherein ungeeignet gewesen. Mit einem Mietzins von Fr. 800'000.– handelt es sich zwar um ein teures Ladenlokal. Da die Klägerin keine finanzielle Härte geltend machte, hätte sie sich um diese Räumlichkeiten immerhin bemühen müssen.

- [REDACTED]

Dieses Mietobjekt befindet sich nahe der Bahnhofstrasse an einer typischen Touristenroute. Zudem befindet sich das renommierte Hotel [REDACTED], das von betuchten Gästen frequentiert wird, am [REDACTED]. Mit einer Verkaufsfläche von rund 390 m² auf zwei Etagen und einem Mietzins von insgesamt Fr. 495'000.– p.a. (act. 1 S. 5) handelt es sich bei diesen Räumlichkeiten um ein geeignetes Ersatzobjekt. Dass eine Verkaufsfläche im UG ein Nachteil sei, brachte die Klägerin hier im Übrigen nicht vor. Der Einwand, die Raumtiefe sei im vorderen Bereich zu tief (act. 1 S. 5), ändert nichts daran, dass die Klägerin sich dafür wenigstens hätte näher interessieren und bemühen müssen.

e) Im Ergebnis sind die Suchbemühungen der Klägerin als ungenügend zu bezeichnen. Sie hat sich für all diese Objekte, die für ihre Zwecke allenfalls geeignet gewesen wären, nicht beworben und auch keine weiteren Suchbemühungen dargestellt. Anzumerken bleibt, dass sie aufgrund der ihr bis zur Beendigung des Mietvertrags noch zur Verfügung stehenden Zeit vorerst durchaus wählerisch sein durfte. Allerdings konnte sie aufgrund der getätigten Suchbemühungen keine entsprechende Härte dartun.

2.3.5. Fazit

Im Ergebnis ist der Beklagten eine aufgrund ihrer Standortgebundenheit und der Grösse ihres Betriebs, die eine längere Planungsphase zwecks Umstrukturierung bedingen als ein kleiner Betrieb, durch die Kündigung bewirkte Härte, wenngleich keine allzu grosse, zuzubilligen.

2.4. Vermieterinteresse

2.4.1. Der beklagtische Rechtsvertreter machte geltend, die Beklagte sei daran interessiert, das Mietobjekt im Anschluss an den Auszug der Klägerin der [REDACTED] zu vermieten (act. 16 S. 13). Der Mietvertrag sehe den 1. Juli 2015 als Mietbeginn vor. Die Mieterin [REDACTED] bleibe dabei vertraglich gebunden, auch wenn das Mietobjekt später, allerdings nicht später als am 31. Dezember 2015, übergeben werden könne (act. 43 S. 5). Das legitime Interesse der Beklagten, das Mietobjekt einer anderen Mieterschaft zur Verfügung zu stellen, sei damit nicht nur in zeitlicher Hinsicht ausgewiesen, sondern auch dringend (Prot. S. 24 f.).

2.4.2. Aus dem Mietvertrag vom 3. Juni 2013 (act. 45/6) geht hervor, dass die Beklagte der [REDACTED] Räumlichkeiten im 1. UG, EG, ZG und 1. OG zu einem Anfangsmietzins von Fr. 3'045'000.– p.a. inklusive Nebenkosten akonto vermieten will. Die Differenz zum heute von der Klägerin bezahlten Mietzins beträgt mehr als Fr. 2'000'000.–. Damit hat die Beklagte ein grosses pekuniäres Interesse am Auszug der Klägerin aus den gemieteten Räumlichkeiten. Rein wirtschaftliche Gründe des Vermieters für die Kündigung vermögen sich indes gegenüber den Härtegründen des Mieters nicht durchzusetzen (Urteil des Bundes-

gerichts 4C.343/2004 vom 22. November 2004). Dies gilt erst recht, wenn die Beklagte mit der Eventualwiderklage durchdringen sollte (dazu nachfolgend). Allerdings relativierte das Bundesgericht dies in Urteil 4A_452/2010 vom 22. November 2010 (Originaltext französisch, ins Deutsche übertragen und publ. in: MRA 3/11 S. 107) unter Hinweis auf BGE 136 III 190, Erw. 5 S. 195, insofern, als es festhielt, das Interesse des Vermieters, seinen Immobilienbesitz bestmöglich zu bewirtschaften, gehe dem Interesse des Mieters, seinen Geschäftsraum behalten zu können, grundsätzlich vor. Nicht von der Hand zu weisen ist sodann der Einwand seitens der Beklagten (Prot. S. 18 f.), dass beide Parteien Aktiengesellschaften seien, deren unternehmerisches Ziel vorab darin bestehe, eine Geschäftstätigkeit zu entfalten, die auf die Erzielung von Ertrag und Gewinn ausgerichtet sei. Mithin verfolge die Klägerin mit der Klage ebenfalls nichts anderes als finanzielle Interessen.

2.5. Art und Dauer der Erstreckung

2.5.1. Die Klägerin beantragt eine erstmalige Erstreckung um vier Jahre (act. 1 S. 2), die Beklagte die Abweisung der Klage (act. 16 S. 2; act. 43 S. 1).

Das Mietgericht kann eine erst- oder einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses anordnen (Art. 272b Abs. 1 OR). Dabei besteht kein Vorrang der erstmaligen gegenüber der definitiven Erstreckung. Vielmehr hat eine Interessenabwägung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. Welche Erstreckungsart gewählt wird, ist eine ausgesprochene Ermessensfrage (Urteil des Bundesgerichts 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009, publ. in: mp 4/09 S. 255 f.).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Beklagte bei geeigneten Suchbemühungen in absehbarer Zeit ein zwar nicht gleichwertiges Mietobjekt, jedoch ein Mietobjekt oder zwei für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit geeignete Ersatzobjekte finden dürfte, zumal bereits einige geeignete Objekte auf dem Markt sind, für die sich die Klägerin bis jetzt jedoch noch nicht beworben hat. Daher ist eine definitive Erstreckung anzuordnen.

2.5.2. Bei der Bemessung der Erstreckungsdauer ist nebst allem bereits Gesagten insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beklagte das Mietverhältnis bereits

Ende März 2012 per Ende Juni 2015 kündigte und bereit war, die Klägerin vor dem Kündigungszeitpunkt mit einer Anzeigefrist von sechs Monaten auf jedes Monatsende aus den vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen (act. 4/3b). Denn dadurch erhält der Mieter zusätzlich zur vorgesehenen Kündigungsfrist eine verlängerte Zeitspanne, in welcher er sich einerseits an die veränderten Verhältnisse gewöhnen kann und in welcher ihm andererseits Zeit für die Suche nach geeigneten Ersatzräumlichkeiten eingeräumt wird. Mithin gewährt ihm der Vermieter durch frühzeitige Kündigung genau das, was dem Sinn und Zweck des Erstreckungsrechts entspricht. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter dem Mieter zugesteht, jederzeit kurzfristig vor dem Kündigungstermin auszuziehen, ohne für weitere Mietzinszahlungen zu haften (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272 OR N 58 m.w.H.).

2.5.3. In Würdigung aller Umstände ist das Mietverhältnis einmalig und definitiv um ein Jahr bis und mit 30. Juni 2016 zu erstrecken.

3. Mietzinserhöhung im Erstreckungsfall (Eventual-Widerklage)

3.1. Für den Fall, dass das Mietverhältnis über den Kündigungszeitpunkt, das heisst 30. Juni 2015, andauern sollte, berief sich die Beklagte auf quartierübliche Quadratmeterpreise im Erdgeschoss und verlangte eventualiter, dass der Mietzins für das gesamte der Klägerin zum Gebrauch überlassene Mietobjekt in der Liegenschaft [REDACTED], 8001 Zürich, auf den Betrag von Fr. 1'438'940.– pro Jahr (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzusetzen sei (act. 16 S. 2 und S. 14). Diesen Betrag liess sie wie folgt begründen (act. 16 S. 14. f.): Die rund 384 m² im EG würden von den Parteien heute mit einem Mietzins von Fr. 1'000.– pro m² und Jahr bewertet. Setze man für diese Fläche den Quadratmeterpreis von Fr. 2'200.– pro Jahr ein, so errechne sich hieraus ein zusätzlicher Mietzins von Fr. 460'800.– pro Jahr. Der aktuelle Mietzins von Fr. 978'140.– zuzüglich zusätzlicher Mietzins von Fr. 460'800.– ergebe den geforderten jährlichen Bruttomietzins von Fr. 1'438'940.– (exkl. Mehrwertsteuer). Die Klägerin beantragte die Abweisung der Eventual-Widerklage (act. 29 S. 2).

3.2. Jede Partei kann nach Art. 272c Abs. 1 OR verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird. Die eventualwiderklageweise Geltendmachung dieses Anspruchs ist zulässig (Art. 224 Abs. 1 ZPO).

3.3. Die Parteien vereinbarten einen auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom 31. August 2000 basierenden Basismietzins, der jährlich per Jahresbeginn, erstmals per 1. Januar 2002, angepasst werden kann. Der Mietvertrag war frühestens kündbar per 30. Juni 2010 sowie nach Ausübung der Option per 30. Juni 2015. Der aktuelle Bruttomietzins beträgt Fr. 978'140.– pro Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer, somit insgesamt Fr. 1'056'392.40 (act. 16 S. 4, S. 15).

Grundsätzlich stellt die Indexierung einen ausschliesslichen Mietzinsanpassungsgrund dar (Lachat/Brutschin, a.a.O., S. 405). Bei einer Mieterstreckung bleibt die Indexierung weiterhin wirksam, weil die Voraussetzungen der Indexierung durch die Erstreckung gerade nicht dahinfallen (ZK-Higi, Art. 272c OR N 18 und Art. 269b OR N 130; CHK-P. Heinrich, Art. 272c-d OR N 4). Wenn die Parteien bspw. ein Vertragsverhältnis auf fünf Jahre und dabei für die Mietzinsgestaltung eine Indexklausel i.S.v. Art. 269b OR vereinbart haben, so gilt diese Klausel auch während der Dauer einer auf zwei Jahre bemessenen Mieterstreckung weiter (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272c OR N 11).

Diese Regelung gilt indes nur subsidiär. Der Gesetzgeber hat den Parteien nämlich ausdrücklich in Art. 272c Abs. 1 OR das Recht eingeräumt, die Anpassung des (erstreckten) Vertrags an die (gerade durch die Erstreckung) veränderten Verhältnisse zu verlangen (ZK-Higi, Art. 269b OR N 131). Bei indexierten Mietzinsen können die Parteien nach ihrer Wahl entweder eine Mietzinsanpassung nach der absoluten oder nach der relativen Methode auf den Zeitpunkt verlangen, auf den der unecht befristete Mietvertrag frühestens gekündigt werden kann (CHK-P. Heinrich, Art. 269b OR N 4) – vorliegend der 30. Juni 2015. Unabhängig von der Konstellation des Falls kann jede der beiden Parteien vom Richter stets verlangen, mit Hilfe der absoluten Methode zu prüfen, ob der neue nach dem Ablauf der Minimaldauer der Indexmiete geltende Mietzins missbräuchlich sei oder nicht

(BGE 123 III 76 E. 4c, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publiziert in: MRA 4/97 S. 147 ff., sowie mp 2/97 S. 94 ff.).

3.4. Bei der Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses müssen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung wenigstens fünf Vergleichsobjekte verschiedener Vermieterschaften vorhanden sein, die im gleichen Ort bzw. gleichen Quartier gelegen sind wie die Mietsache, sich ausserdem innerhalb des Quartiers an vergleichbarer Lage befinden, und auch hinsichtlich der Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind (so neueres Urteil des Bundesgerichts 4A_675/2011 vom 9.2.2012, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publ. in: mp 4/12 S. 293 ff.; BGE 123 III 317 E. 4, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publiziert in: MRA 5/97 S. 185 ff., sowie mp 4/97 S. 215 ff.; SJZ 94/1998 S. 299 f.; Art. 11 Abs. 1 VMWG).

Der beklagtische Rechtsvertreter brachte vor, die rund 384 m² Verkaufsfläche im EG würden von den Parteien heute mit einem Mietzins von Fr.1'000.– pro m² und Jahr berechnet, wohingegen er aufgrund von Erhebungen zum Ergebnis gelangt sei, dass der Quadratmeterpreis für die Ladenflächen im Erdgeschoss an einer mit dem Mietobjekt vergleichbaren Lage Fr. 2'200 pro m² und Jahr betrage (act. 16 S. 14 f.). Dem hielt der klägerische Rechtsvertreter entgegen, kleinere Ladenlokale hätten immer einen höheren Quadratmeterpreis (act. 29 S. 15). Es spiele auch eine Rolle, wofür ein Geschäft gebraucht werde. So brauche ein Schmuckgeschäft viel weniger Platz, da es mit weniger Personal einen ähnlichen Umsatz erzielen und entsprechend einen höheren Mietzins leisten könne (Prot. S. 31). Ausserdem seien bisher einzelne Räume und Etagen des streitgegenständlichen Mietobjekts nie separat bewertet worden (act. 29 S. 15).

Der beklagtische Rechtsvertreter reichte eine Liste mit acht Vergleichsobjekten betreffend Ladenlokalen ein (vgl. act. 18/16). Diese Vergleichsobjekte sind mit dem streitgegenständlichen Mietobjekt vergleichbar: Sie wurden alle als Rohbau vermietet wie das streitgegenständliche Mietobjekt (vgl. Anhang zum Mietvertrag Ziff. 1 in act. 4/2b S. 1 und act. 8/2), und liegen im Erdgeschoss. Ihre Lage ist teils in unmittelbarer Nähe und an vergleichbar guter Lage im Kreis 1. Zustand, Bauperiode sowie die angegebenen Mietzinse blieben seitens der Klägerin unbestritten.

Diese Mietzinse entsprechen im Übrigen durchaus den dem Mietgericht bekannten Mietzinsen, die an diesen Lagen für solche Mietobjekte bezahlt werden. Die Grösse des Mietobjekts ist bei einem Vergleich der Quadratmeterpreise nach Art. 11 Abs. 2 VMWG nicht relevant (ZK-Higi, Art. 269a OR N 125). Dem Einwand der Klägerin, bei den Vergleichsobjekten sei zu berücksichtigen, wofür ein Geschäft gebraucht werde, ist insofern zu folgen, als beim Vergleich der Quadratmeterpreise von Geschäftsräumen zwischen Ladenlokalen, Archivräumen, Büroräumen etc. zu unterscheiden ist (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 269a OR N 32). Die Art der Nutzung von Ladenlokalen kann jedoch nicht zusätzlich ein Kriterium für Vergleichsobjekte sein. Aus der von der Beklagten eingereichten Liste ist ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Vergleichsobjekte Fr. 2'474.– beträgt (vgl. act. 18/16), was von der Klägerin nicht bestritten wurde.

3.5. Die Beklagte geht – wie erwähnt – von einem aktuellen Quadratmeterpreis im EG von Fr. 1'000.– aus, der auf Fr. 2'200.– zu erhöhen sei. Der klägerische Rechtsvertreter wandte ein, diese Zahlen stimmten nicht: Der neue Parterremietzins von Fr. 844'800.– ($384 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 2'200.–$) entspreche 59% des auf Fr. 1'438'940.– erhöhten Mietzinses. Somit mache der aktuelle Mietzins für die Parterreräume Fr. 571'629.– aus (59% der aktuellen Gesamtmiete von Fr. 973'650.–), entsprechend einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'489.– (vgl. act. 29 S. 15). Dabei lässt er jedoch ausser Acht, dass sich der Prozentanteil des Parterremietzinses am Gesamtmietzins gerade deshalb ändern muss, weil der Quadratmeterpreis nur im Parterre erhöht werden soll. Es ist daher falsch, den aktuellen Parterremietzins aufgrund des Prozentanteils des erhöhten Parterremietzinses am erhöhten Gesamtmietzins zu berechnen.

Der klägerische Rechtsvertreter will weiter aufzeigen, dass die Zahlen der Beklagten nicht stimmen können. Dabei stützt er sich bei seiner Berechnung des aktuellen Parterrequadratmetermietzinses auf die Annahme der Beklagten, der Parterremietzins betrage Fr. 1'000.– pro Quadratmeter. Den dann errechneten Quadratmeterpreis von Fr. 1'489.– für die Parterreräume bezeichnet er als für eine grosse Fläche durchaus üblich und keineswegs zu tief (act. 29 S. 15). Den von der Beklagten genannten aktuellen Parterremietzins pro Quadratmeter bestreitet

er indes nicht direkt. Selber geht er in der Klageschrift von einem Quadratmeterpreis von rund Fr. 825.– für die Verkaufsflächen in allen drei Etagen aus (act. 1 S. 2). Eine Erhöhung des Quadratmeterpreises auf Fr. 2'200.– ausgehend von Fr. 825.– hätte eine weit grössere als die von der Klägerin verlangte Mietzinserhöhung zur Folge, weshalb der Annahme der Beklagten eines Quadratmeterpreises von Fr. 1'000.– im EG gefolgt werden kann. Insgesamt ergibt sich, dass der Beklagten der Nachweis eines orts- und quartierüblichen Mietzinses von Fr. 2'200.– pro m² und Jahr für das Erdgeschoss gelungen ist.

3.6. Die Eventual-Widerklage ist somit gutzuheissen.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Der Streitwert der Haupt- sowie der Eventual-Widerklage beträgt insgesamt Fr. 5'755'760.– (Art. 94 Abs. 2 ZPO; Hauptklage 4 Jahre Erstreckung = 4 x aktueller Bruttojahresmietzins von Fr. 978'140.– = Fr. 3'912'560.–; Eventual-Widerklage = 4 x Fr. 460'800.– = Fr. 1'843'200.–). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen bemessen sich nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess (Art. 106 ZPO). Der Hauptklage kommt im Verhältnis zur Eventual-Widerklage mehr Bedeutung zu, was bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen entsprechend zu gewichten ist. Die Klägerin beantragt mit der Hauptklage eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre (act. 1 S. 2), die Beklagte die Abweisung (act. 16 S. 2). Das Gericht gewährt eine definitive Erstreckung von einem Jahr bis 30. Juni 2016. Die Beklagte obsiegt betreffend die Hauptklage somit zu 3/4 und hinsichtlich der Eventual-Widerklage vollständig. Da wie erwähnt der Hauptklage grössere Bedeutung zuzumessen ist als der Eventual-Widerklage, rechtfertigt es sich, die Kosten der Klägerin zu 4/5 und der Beklagten zu 1/5 aufzuerlegen. Ausserdem ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von 3/5 zu bezahlen. Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 3 AnwGebV rund Fr. 50'000.–. Diese deckt den Aufwand für die erste Rechtsschrift ab. Für die Hauptverhandlung ist ein Zuschlag von 1/5 der ordentlichen Gebühr von Fr. 50'000.– zu berechnen (§ 11 AnwGebV), entsprechend Fr. 10'000.–, so dass sich volle Partei-

entschädigung auf insgesamt Fr. 60'000.– beliefe. Die Parteientschädigung der Beklagten ist somit auf Fr. 36'000.– zuzüglich 8 % MWSt festzusetzen. Bei der Bemessung der Gerichtsgebühr ist § 7 GebV angemessen zu berücksichtigen.

Das Mietgericht erkennt:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird das Mietverhältnis definitiv um ein Jahr bis und mit 30. Juni 2016 erstreckt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. In Gutheissung der Eventual-Widerklage wird der Mietzins ab dem 1. Juli 2015 für das gesamte der Klägerin und Eventual-Widerbeklagten zum Gebrauch überlassene Mietobjekt in der Liegenschaft [REDACTED], 8001 Zürich, auf Fr. 1'438'940.– pro Jahr (zuzüglich MwSt.) festgesetzt.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 55'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 0.00 Barauslagen

Fr. 55'000.00 Kosten total
4. Die Gerichtskosten werden der Klägerin und Eventual-Widerbeklagten zu 4/5 (Fr. 44'000.–) und der Beklagten und Eventual-Widerklägerin zu 1/5 (Fr. 11'000.–) auferlegt. Sie werden von der Klägerin und Eventual-Widerbeklagten unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 40'000.– sowie im Betrage von Fr. 11'000.– von der Beklagten und Eventual-Widerklägerin unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 26'000.– bezogen. Für den Restbetrag von Fr. 4'000.– Gerichtskosten wird der Klägerin und Eventual-Widerbeklagten von der Gerichtskasse Rechnung gestellt.
5. Die Klägerin und Eventual-Widerbeklagte wird verpflichtet, der Beklagten und Eventual-Widerklägerin eine Parteientschädigung von Fr. 36'000.– (zuzüglich 8% MwSt.) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien je gegen Gerichtsurkunde.

7. Eine Berufung gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach 2401, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 14. Februar 2014

MIETGERICHT ZÜRICH

Der Mietgerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. B. Hediger

lic. iur. I. Donatsch