

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 12. März 2024

in Sachen

A. _____ SA,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics Y. _____

betreffend **Kündigungsschutz**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen
vom 14. August 2023 (MJ220011)**

Rechtsbegehren:

der Klägerin (act. 2 und act. 12):

- "1. Es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 8. April 2022 [recte: 1. April 2022] erklärte Kündigung auf den 31. März 2023 gültig und wirksam ist;
2. Es sei ein allenfalls gestelltes Begehren der Beklagten um Erstreckung des Mietverhältnisses abzuweisen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Letztere zuzüglich 7.7% MwSt.), unter solidarischer Haftbarkeit, zu Lasten der Beklagten."

der Beklagten (act. 14):

- "1. Es seien die Anträge der Klägerin vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es sei die mit Formular vom 1. April 2022 auf den 30. November 2022 ausgesprochene Kündigung betreffend das Mietverhältnis über die Geschäftsräume und den Abstellplatz an der C. _____-strasse 1, D. _____ [Ortschaft], für ungültig zu erklären.
3. Eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Klägerin."

Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Meilen:

(act. 19 = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28)

1. Die Klage wird abgewiesen. Es wird festgestellt, dass die von der Klägerin mit Formular vom 1. April 2022 auf den 30. November 2022 ausgesprochene Kündigung betreffend das Mietverhältnis über die von der Beklagten gemieteten Geschäftsräume an der C. _____-strasse 1 in D. _____ ungültig ist.
2. Die Entscheidungsbüher wird auf Fr. 5'750.– festgesetzt, der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 7'500.– (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.
4. [Mitteilungen.]
5. [Rechtsmittelbelehrung.]

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (act. 27):

- "1. Das angefochtene Urteil des Mietgerichts Meilen sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 1. April 2022 erklärte Kündigung auf den 31. März 2023 gültig und wirksam ist;
2. Es sei das Verfahren zur Beurteilung des gestellten Erstreckungsbegehrens an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des vorliegenden Berufungsverfahrens seien der Beklagten/Berufungsbeklagten aufzuerlegen;
4. Die Beklagte/Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, der Klägerin/Berufungsklägerin für die Verfahren vor Erstinstanz und Berufungsinstanz eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen."

der Berufungsbeklagten (act. 37):

- "1. Es sei die Berufung der Berufungsklägerin vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des vorliegenden Berufungsverfahrens seien der Berufungsklägerin aufzuerlegen.
3. Die Berufungsklägerin sei zu verpflichten, der Berufungsbeklagten für die Verfahren vor Erstinstanz und Berufungsinstanz eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MWST) zu bezahlen."

Erwägungen:

1.

1.1. Zwischen der Klägerin bzw. Berufungsklägerin als Vermieterin (fortan: Berufungsklägerin) und der Beklagten bzw. Berufungsbeklagten als Mieterin (fortan: Berufungsbeklagte) bestand ein unbefristetes Mietverhältnis über Geschäftsräume in der Liegenschaft C.____-strasse 1 in D.____. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 1. April 2022 kündigte die Berufungsklägerin das Mietverhältnis per 30. November 2022, wobei sie als Begründung "Abriss der Liegenschaft" angab (act. 4/4). Mit Eingabe vom 4. Mai 2022 focht die Berufungsbeklagte die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Meilen als ungültig an; eventualiter verlangte sie die maximale Erstreckung des Mietver-

hältnisses. Mit Beschluss vom 2. September 2022 erteilte die Schlichtungsbehörde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung (act. 1). Mit Eingabe vom 21. September 2022 (Poststempel vom 22. September 2022; act. 2) klagte die Berufungsklägerin beim Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen (fortan: Vorinstanz) auf Feststellung, dass die Kündigung gültig und wirksam sei; ein allfälliges Erstreckungsbegehren sei abzuweisen. Mit Urteil vom 14. August 2023 wies die Vorinstanz die Klage ab und stellte fest, dass die fragliche Kündigung ungültig sei (act. 19 = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28).

1.2. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 19. September 2023 (ebenso Datum des Poststempels; act. 27; samt Beilage, act. 28) fristgerecht (act. 20/2 i.V.m. act. 27) die vorliegende Berufung, wobei sie die obgenannten Anträge stellte.

1.3. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2023 forderte die Kammer die Berufungsklägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 6'000.– auf, welcher am 6. November 2023 innert der erstreckten Frist eingegangen ist (act. 30–34).

1.4. Mit Eingabe vom 27. Januar 2024 (elektronisch eingegangen am 29. Januar 2024; act. 37) erstattete die Berufungsbeklagte innert der ihr mit Verfügung vom 12. Dezember 2023 angesetzten Frist (act. 35–36) die Berufungsantwort. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 95'760.– ist diese Voraussetzung erfüllt (act. 2 Rz. 8; act. 26 E. 5.2).

2.2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Als Berufungsgründe können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die

unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Soweit auf die Berufung einzutreten ist, verfügt die Berufungsinstanz also sowohl hinsichtlich rechtlichen als auch tatsächlichen Mängeln über eine uneingeschränkte Prüfungsbefugnis (sog. Kognition). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten wäre, von sich aus alle sich stellenden rechtlichen und tatsächlichen Fragen zu untersuchen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sie sich vielmehr auf die Beurteilung der in der Berufungsschrift bzw. in der Berufungsantwort erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Innerhalb dieses Prüfprogramms wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Mithin ist sie weder an die Erwägungen der Vorinstanz noch an die Argumente der Parteien gebunden, sondern kann die Berufung auch mit einer abweichenden Begründung gutheissen oder abweisen (vgl. zum Ganzen BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Die Berufungsklägerin machte im vorinstanzlichen Verfahren zusammengefasst Folgendes geltend: Sie habe das gesamte Areal der ehemaligen Fabrik D'_____ am 10. November 2021 zusammen mit einem bereits am 19. Juli 2021 gekauften Projekt für die Neuüberbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans erworben und sei dadurch in die bestehenden Mietverhältnisse – mitunter in das Mietverhältnis zwischen der Voreigentümerin und der Berufungsbeklagten – eingetreten. Dabei gelte es zu beachten, dass das Mietverhältnis mit der Berufungsbeklagten gemäss Präambel des befristeten Mietvertrags vom 10./18. Juli 2018 als Zwischennutzung im Hinblick auf das Neubauprojekt konzipiert gewesen sei. Der Umstand, dass das Mietverhältnis ab dem 31. Juli 2021 unbefristet weitergeführt worden sei, ändere nichts an dieser Konzeption (vgl. act. 2 Rz. 10; act. 12 Rz. 26).

Nach Übernahme des Areals habe E._____, Leiterin Bewirtschaftung bei der Liegenschaftsverwaltung F.____ AG, Filiale G.____, zusammen mit der damals zuständigen Bewirtschafterin, H.____, am 6. Dezember 2021 auf einem Rundgang den Zustand der Liegenschaften geprüft und bei der Vorverwaltung die vorhandenen Akten abgeholt (vgl. act. 12 Rz. 5). Dabei sei der mangelhafte bauliche Zustand der Liegenschaften und die Missachtung teils elementarer Sicherheitsvorschriften offensichtlich gewesen (vgl. act. 12 Rz. 6). Nach einer weiteren Besichtigung durch E.____ und H.____ am 8. Dezember 2021 hätten die Liegenschaftsverwaltung und die Berufungsklägerin anlässlich der Liegenschaftssitzung vom 13. Dezember 2021 den Abbruch der Liegenschaften besprochen, jedoch noch kein konkretes Datum beschlossen (vgl. act. 12 Rz. 8). Am 20. Januar 2022 und am 17. Februar 2022 habe E.____ die Liegenschaften noch zwei Mal besichtigt, anschliessend eine Zustandsanalyse verfasst und zuhanden der Berufungsklägerin den Antrag gestellt, die Gebäude aus Sicherheitsgründen auf Ablauf der befristeten Mietverhältnisse zu entmieten und anschliessend abzureissen (vgl. act. 12 Rz. 9–10). Am 3. März 2022 hätten die Berufungsklägerin und die Liegenschaftsverwaltung diesbezüglich eine Sitzung per Videokonferenz abgehalten (vgl. act. 12 Rz. 11). Im März 2022 habe die Berufungsklägerin gestützt auf die Empfehlung von E.____ und diverse Dokumente entschieden, den Abbruch vorzuziehen, also unabhängig vom später zu realisierenden Neubauprojekt durchzuführen (vgl. act. 12 Rz. 11–12; Prot. Vorinstanz S. 16–18, 36). Das Abbruchvorhaben schliesse sämtliche Gebäude auf dem Areal ein und solle unmittelbar nach deren Leerung umgesetzt werden (vgl. Prot. Vorinstanz S. 19, 21). Dieser Entscheid bedeute mitunter den Verlust von Mietzinseinnahmen aus der von der Voreigentümerin vorgenommenen Zwischenvermietung (vgl. act. 12 Rz. 20). Die Berufungsklägerin sei jedoch der Ansicht, dass eine Weitervermietung aufgrund der Sicherheitsmängel (auf die noch genauer einzugehen sein wird; vgl. E. 5.3.1 ff.) nicht zu verantworten sei, während sich eine Gebäudesanierung angesichts des Neubauprojekts nicht lohne (vgl. Prot. Vorinstanz S. 16). Aus diesem Grund habe die Berufungsklägerin der Liegenschaftsverwaltung in der zweiten Hälfte des Monats März 2022 fernmündlich die Anweisung erteilt, die Gebäude auf Ende November 2022 zu entmieten (vgl. act. 12 Rz. 11–12). Ab dem 1. April 2022 habe

die Liegenschaftsverwaltung die Kündigungen der Mietverhältnisse vorgenommen, um den Abbruch der Gebäude möglichst rasch durchzuführen (vgl. act. 12 Rz. 13). Am 16. Mai 2022 habe I._____, Sicherheitsbeauftragter bei der F.____ AG, zusammen mit einem weiteren Mitarbeiter der F.____ AG und zwei Hauswarten die Gebäude besichtigt und daraufhin den Bericht vom 18. Mai 2022 verfasst, welcher mögliche Massnahmen zur Erhöhung des Sicherheitslevels bis zum Abbruch enthalte (vgl. act. 12 Rz. 14). Am 30. November 2022 hätten die befristeten Mietverhältnisse geendet und die Mehrheit der Mieter habe die Mietobjekte zurückgegeben; diese Mietobjekte seien nicht neu vermietet worden (vgl. act. 12 Rz. 15; Prot. Vorinstanz S. 21).

Zur Durchführung des Abbruchs führte die Berufungsklägerin aus, eine formelle Abbruchbewilligung sei gemäss Zürcher PBG nicht notwendig. Hingegen bedürfe es gemäss Eisenbahngesetz einer Bewilligung von Seiten der SBB, wobei die Berufungsklägerin zum Ablauf des Bewilligungsverfahrens eine Auskunft der SBB eingeholt habe (vgl. Prot. Vorinstanz S. 35). Wie der Abbruch (baulich) durchzuführen sei, sei schon lange bekannt, da ursprünglich angedacht gewesen sei, diesen im Zuge des Neubauprojekts vorzunehmen. Aus den ursprünglichen Zeitplänen, welche inzwischen obsolet seien, gehe hervor, wie viel Zeit für den Abbruch eingerechnet worden sei. Sodann sei im Gutachten der J.____ AG dargelegt, wie zurückgebaut werden müsse, wo es belastende Materialien haben könnte, wie diese zu entsorgen wären und mit welchen Kosten zu rechnen sei (vgl. Prot. Vorinstanz S. 35). Aktuell (d.h. im Februar 2023) sei die Berufungsklägerin damit befasst, die leeren Mietobjekte vom Strom abzuhängen bzw. Elektroanlagen zurückzubauen und damit erste Vorkehrungen für den Abbruch zu treffen (vgl. act. 12 Rz. 15; Prot. Vorinstanz S. 21).

3.2. Die Berufungsbeklagte brachte vor Vorinstanz zusammengefasst Folgendes vor: Es werde bestritten, dass das Mietverhältnis den Charakter einer kurzfristigen Zwischenvermietung habe. Es sei notorisch, dass Zwischenvermietungen bei grösseren Neubauprojekten stets deutlich länger dauern würden als ursprünglich vereinbart (vgl. Prot. Vorinstanz S. 12). Der Kündigungsgrund, wonach das Mietobjekt abgerissen werde, sei vorgeschoben (vgl. act. 14 Rz. 7). Die Beru-

fungsklägerin habe die angeblichen Sicherheitsmängel weder substantiiert behauptet noch bewiesen; deren Vorhandensein werde bestritten (vgl. act. 14 Rz. 8). Mithin seien keine Mängel ersichtlich, die eine sofortige oder zeitnahe Entmietung bzw. einen vorgezogenen Abbruch erfordern würden (vgl. Prot. Vorinstanz S. 9, 29). Die Berufungsklägerin habe denn auch nicht konkret behauptet und bewiesen, dass tatsächlich ein Abbruch geplant sei (vgl. Prot. Vorinstanz S. 10, 27, 30, 35). Zwar sei unbestritten, dass die Berufungsklägerin eine Entmietung des Areals anstrebe. Es spreche aber nichts für einen Abbruch, was wiederum dafür spreche, dass andere Gründe für die Entmietung vorlägen (vgl. Prot. Vorinstanz S. 29). Die Berufungsbeklagte könne nur spekulieren, dass die Berufungsklägerin die Gebäude entmieten wolle, um das Areal oder das Projekt besser verkaufen zu können (vgl. Prot. Vorinstanz S. 28). Da der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben sei, sei die Kündigung als missbräuchlich zu erachten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 35).

3.3. Die Vorinstanz erwog zunächst, die Berufungsklägerin habe zum Zustand des Mietobjekts keine substantiierten Behauptungen aufgestellt, weshalb von vornherein nicht von einem mangelhaften baulichen Zustand und/oder mangelhafter Betriebssicherheit ausgegangen werden könne (act. 26 E. 3.3.2). Soweit ersichtlich, zog die Vorinstanz daraus jedoch keine Schlüsse mit Bezug auf die Gültigkeit der Kündigung. Diesbezüglich hielt sie vielmehr fest, eine Kündigung wegen Abbruchs des Mietobjekts sei missbräuchlich, wenn das Projekt der Vermieterin keine greifbare Realität darstelle oder objektiv unmöglich sei, insbesondere weil das Projekt mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen offensichtlich nicht in Einklang zu bringen sei (act. 26 E. 3.2.3 und E. 3.4.7). Vorliegend sei nicht ersichtlich, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein (Abriss-)Projekt bestanden hätte, welches in irgendeiner Weise greifbare Realität gewesen wäre. So habe nach der Darstellung der Berufungsklägerin lediglich eine Empfehlung von E._____ vorgelegen. Es sei weder behauptet worden noch ersichtlich, dass E._____, die Liegenschaftsverwaltung und/oder die Berufungsklägerin weitere Faktoren wie das Gutachten der J._____ AG berücksichtigt hätten (act. 26 E. 3.4.5). Ebenso wenig sei ersichtlich, dass ein Abbruch der Liegenschaften in zeitlicher Nähe zum Kündigungstermin vom 30. November 2022 irgendwie realis-

tisch gewesen wäre (act. 26 E. 3.4.5). Deshalb sei festzustellen, dass die Klägerin kein schützenswertes Interesse an der am 1. April 2022 auf den 30. November 2022 ausgesprochenen Kündigung für sich beanspruchen könne, womit diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse bzw. missbräuchlich sei (act. 26 E. 3.4.7).

3.4. Die Berufungsklägerin trägt im Wesentlichen folgende Rügen vor: Die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie die Behauptungs- und Beweislast im Hinblick auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung falsch verteilt habe (vgl. act. 27 Rz. 13, 17 ff., 30, 68 ff.). So habe sie zulasten der Berufungsklägerin berücksichtigt, dass diese die fehlende Betriebssicherheit des Mietobjekts nicht dargetan habe, obschon die Berufungsklägerin dafür gar nicht behauptungsbelastet sei und den mangelhaften Gebäudezustand im Übrigen sehr wohl substantiiert behauptet habe (vgl. act. 27 Rz. 22 ff., 30, 39 ff.). Richtigerweise sei jedoch die Berufungsbeklagte für sämtliche Tatsachen behauptungs- und beweispflichtig, aus denen sich ableiten lasse, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstosse (vgl. act. 27 Rz. 18). Mithin hätte die Berufungsbeklagte behaupten und beweisen müssen, dass mit Bezug auf das Mietobjekt gar kein Abrissprojekt bestehe (vgl. act. 27 Rz. 68 ff.) und – soweit relevant – dass das Mietobjekt betriebsicher sei (vgl. act. 27 Rz. 27 ff.). Dies habe die Berufungsbeklagte unterlassen, obschon die Berufungsklägerin ihrer Mitwirkungspflicht nachgekommen sei (vgl. act. 27 Rz. 24 ff.).

Weiter habe die Vorinstanz den Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht falsch festgestellt: Zum einen sei sie entgegen den unbestrittenen Tatsachenbehauptungen der Berufungsklägerin zu den Zeitplänen und zum Gutachten der J._____ AG davon ausgegangen, dass sich diese vor der Kündigung nicht hinreichend mit dem Abbruch des Mietobjekts auseinandergesetzt habe (vgl. act. 27 Rz. 71 ff.). Zum anderen habe die Vorinstanz einen Teilgehalt des Kündigungsgrunds unberücksichtigt gelassen: Die Berufungsklägerin wolle das Mietobjekt nicht nur aufgrund von Sicherheitsbedenken abreißen, sondern auch, weil eine umfangreiche Instandstellung angesichts der kurzen Restlebensdauer des Gebäudes bis zum ohnehin geplanten Neubauprojekts nicht zumutbar sei (vgl. act. 27 Rz. 55 ff.).

Sodann habe die Vorinstanz Art. 271 Abs. 1 OR falsch angewandt. Gemäss dieser Bestimmung sei eine Kündigung gültig, sofern damit kein missbräuchlicher Zweck verfolgt werde. Die Vorinstanz habe jedoch nicht bloss geprüft, ob der Abbruch des Mietobjekts als Kündigungsgrund vorgeschoben sei oder aus einem schikanösen Interesse heraus erfolge. Vielmehr habe sie in Missachtung der grundsätzlichen Kündigungsfreiheit überprüft, ob der mangelhafte Zustand des Mietobjekts objektiv betrachtet ein bestimmtes Ausmass erreiche und der Abbruch bzw. die damit verbundene Kündigung insoweit zweckmässig erscheine (vgl. act. 27 Rz. 59 ff., 65 ff.). Zudem habe die Vorinstanz zu Unrecht angenommen, dass der Abbruch des Mietobjekts – in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Sanierungskündigung – ein Abbruchprojekt voraussetze, welches greifbare Realität darstelle (vgl. act. 27 Rz. 79 ff.).

3.5. Die Berufungsbeklagte hält im Wesentlichen an ihren vorinstanzlichen Vorbringen fest und verlangt die Bestätigung des angefochtenen Entscheids (vgl. act. 37).

3.6. Im Folgenden ist zunächst auf die Gültigkeitsvoraussetzungen für die Kündigung eines Mietvertrags einzugehen. Dabei ist unter Berücksichtigung der erhobenen Rechtsrügen zu klären, welche spezifischen Anforderungen an eine Kündigung wegen Abbruchs des Mietobjekts zu stellen sind. Sodann ist gestützt auf den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt und in Anbetracht der erhobenen Sachverhaltsrügen zu prüfen, ob die streitgegenständliche Kündigung diesen Anforderungen genügt. Auf die einzelnen Parteivorbringen ist – soweit relevant – im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen genauer einzugehen.

4.

4.1. Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung eines Mietvertrags (nur dann) anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Wie die Berufungsklägerin zutreffend ausführt (vgl. act. 27 Rz. 63 f.), herrscht damit grundsätzlich Kündigungsfreiheit. Mithin setzt die ordentliche Kündigung des Mietvertrags keine besonderen Kündigungsgründe voraus (vgl. BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGer 4A_85/2018 vom 4. September 2018 E. 7). Es ist

dem Vermieter im Grundsatz etwa unbenommen, die Kündigung auszusprechen, um den Mietertrag innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens zu optimieren (vgl. BGE 136 III 74 E. 2.1), das Mietobjekt zu besseren Bedingungen zu verkaufen (vgl. BGer 4C.61/2005 vom 27. Mai 2005 E. 4.1), es abzureissen und stattdessen ein werthaltigeres Gebäude zu bauen (vgl. BGer 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014 E. 3.1) oder um dessen Nutzungsart seinen Interessen anzupassen (vgl. BGE 136 III 190 E. 3; zum Ganzen auch BGE 148 III 215 E. 3.1.1 m.w.H.). Eine Schranke der Kündigungsfreiheit ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Nebst den in Art. 271a OR aufgezählten Anwendungsfällen gilt eine Kündigung allgemein als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Dies ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Fall, wenn die Kündigung aus reiner Schikane erfolgt, wenn sie auf einer Begründung fusst, die offensichtlich bloss vorgeschoben ist oder wenn das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Vertrags und das Interesse des Vermieters an dessen Beendigung in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (vgl. BGer 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 3.1; BGE 148 III 215 E. 3.1.2 m.w.H.; BGE 145 III 143 E. 3.1). Hingegen verstösst eine Kündigung nicht schon dann gegen Treu und Glauben, wenn die Auflösung des Mietverhältnisses für den Mieter mühsame Folgen zeitigt oder wenn das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags bedeutsamer erscheint als jenes des Vermieters an dessen Beendigung (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.2 m.w.H.).

4.2. Das Bundesgericht hat diese Grundsätze mit Blick auf sogenannte Sanierungskündigungen wie folgt konkretisiert: Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags aufgrund von umfassenden Umbau-, Renovations- oder Sanierungsarbeiten ist grundsätzlich zulässig. Der Vermieter hat ein schützenswertes Interesse daran, seine Liegenschaft zu erhalten bzw. aufzuwerten und die dafür erforderlichen Arbeiten zu den vorteilhaftesten wirtschaftlichen Fristen und Konditionen auszuführen. Die Entscheidung über die Art und das Ausmass der Renovationsarbeiten ist dabei ausschliesslich Sache des Vermieters. Er ist nicht gehalten, zu warten, bis diese notwendig und dringlich werden (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.2). Eine Sanierungskündigung ist indessen ausnahmsweise missbräuchlich, wenn

das Bauprojekt mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts offensichtlich unvereinbar oder objektiv unmöglich ist, sodass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Die Gültigkeit der Kündigung setzt jedoch nicht voraus, dass der Vermieter die nötigen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat. Weiter ist eine Sanierungskündigung missbräuchlich, wenn der Vermieter im Kündigungszeitpunkt über kein genügend ausgereiftes, realitätsnahes Projekt verfügt, anhand dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob sein Verbleib die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten erschweren würde bzw. ob eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.2; BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1 und E. 4.2.2).

4.3. Aus der dargestellten Rechtsprechung lässt sich mit Bezug auf Kündigungen wegen Abbruchs des Mietobjekts (fortan als "Abbruchkündigung" bezeichnet) Folgendes ableiten: Eine Abbruchkündigung ist zulässig, wenn der Vermieter daran insofern ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse hat, als der Abbruch – erstens – tatsächlich beabsichtigt ist, d.h. nicht nur als Vorwand dient; zweitens nicht aus reiner Schikane erfolgt; und wenn – drittens – das Interesse des Vermieters am Abbruch bzw. der Beendigung des Mietverhältnisses und das Interesse des Mieters am Verbleib im Mietobjekt nicht in einem krassen Missverhältnis zueinanderstehen. Aus welchem Beweggrund der Vermieter den Abbruch plant ist (nur) insoweit relevant, als sich daraus Rückschlüsse auf ein aktuelles schützenswertes Interesse des Vermieters bzw. auf eine bloss vorgeschobene Begründung, das Vorliegen von Schikane und/oder ein krasses Missverhältnis ziehen lassen. Innerhalb der Schranke von Treu und Glauben steht es dem Vermieter nämlich frei, nach seinem eigenen Ermessen über den Abbruch zu entscheiden, und zwar selbst dann, wenn der Erhalt des Mietobjekts bei objektiver Betrachtung zweckmässiger erschiene. Genauso wenig wie Sanierungsarbeiten notwendig und dringend sein müssen, um einen zulässigen Kündigungsgrund zu bilden (vgl. E. 4.2), müssen Abbrucharbeiten aufgrund des baulichen Zustands des Mietobjekts geboten sein. Viertens darf der Abbruch mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht offensichtlich unvereinbar sein, sodass der Vermieter dafür mit Sicherheit keine Bewilligung erlangen wird. Dabei ist anzumerken, dass

der Abbruch von Gebäuden ausserhalb der Kernzone im Kanton Zürich keiner Bewilligungs-, sondern nur einer Meldepflicht unterliegt (§ 309 lit. c PBG und § 327 Abs. 1 PBG). Wenngleich die Abbruchmodalitäten bewilligungsbedürftig sind bzw. mit Auflagen verbunden werden können, darf der Abbruch an und für sich bei Bauten ausserhalb der Kernzone grundsätzlich nicht verweigert werden (vgl. Verwaltungsgericht Zürich VB.2022.00469 vom 14. Februar 2023 E. III/4; Verwaltungsgericht Zürich VB.2014.00067 vom 10. Juli 2014 E. III/2.6).

4.4. Anders als bei Sanierungskündigungen ist ein Verbleib des Mieters im Mietobjekt bei dessen Abbruch von vornherein ausgeschlossen. Der Mieter kann also nicht erst anhand eines ausgereiften Projektplans abschätzen, ob die Räumung des Mietobjekts bzw. die Kündigung des Mietvertrags tatsächlich erforderlich ist. Für die Gültigkeit einer Abbruchkündigung bedarf es deshalb nicht zwingend eines ausgereiften Projektplans. Es ist aber nicht zu verkennen, dass das Bundesgericht mit der Voraussetzung eines ausgereiften Projektplans auch verhindern will, dass Sanierungskündigungen ohne konkreten Plan auf Vorrat und damit verfrüht ausgesprochen werden (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.3). Die Voraussetzung beinhaltet zumindest implizit auch einen gewissen Schutz vor übereilten Kündigungen. Übereilte Kündigungen sind auch im Hinblick auf einen Abbruch denkbar. Angaben des Vermieters zu den angedachten Abbruchmodalitäten und/oder bereits getätigten Abbruchvorkehrungen bzw. zum geplanten Bauprojekt können deshalb – je nach den Umständen des Einzelfalls – angezeigt sein, um beurteilen zu können, ob der Abbruch tatsächlich ernsthaft beabsichtigt ist und ob ein aktuelles Interesse des Vermieters an der Kündigung besteht. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (act. 26 E. 3.4.5) sowie der Berufungsbeklagten (vgl. act. 23 Rz. 15, 20, 54) kann dabei indessen nicht verlangt werden, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung feststehen muss, dass der Abbruch des Mietobjekts zeitlich unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt. So setzt die Gültigkeit einer Sanierungskündigung – wie dargelegt – nicht voraus, dass der Vermieter die nötigen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat (vgl. E. 4.2). In Anbetracht dessen, dass der Baubewilligungsprozess erfahrungsgemäss eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, ergibt sich daraus, dass das Bundesgericht ein zeitliches Auseinanderfallen von Kündigung bzw.

Mietende und der Realisierung der Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten toleriert. Es gilt denn auch zu berücksichtigen, dass es gerade bei der Kündigung einer Mehrzahl von Mietverhältnissen im Vorfeld eines Gebäudeabbruchs zu Rechtsstreitigkeiten kommen kann, aufgrund derer der tatsächliche Arbeitsbeginn im Kündigungszeitpunkt nur schwer abzuschätzen sein dürfte bzw. sich verzögern kann. Sollte der geplante Arbeitsbeginn allerdings von vornherein auf einen wesentlich späteren Zeitpunkt als die Beendigung des Mietverhältnisses angesetzt sein, könnte dies ein Indiz dafür darstellen, dass der Abbruch als Kündigungsgrund nur vorgeschoben ist oder ein krasses Missverhältnis der Interessen besteht.

4.5. Beim Kündigungsgrund handelt es sich um eine Tatfrage. Ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, stellt hingegen eine Rechtsfrage dar (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.4). Bei einer vermierterseitigen Kündigung obliegt es in Anwendung von Art. 8 ZGB dem Mieter, diejenigen Umstände zu behaupten, im Bestreitungsfall zu substantiieren und gegebenenfalls zu beweisen, aus denen sich die Missbräuchlichkeit der Kündigung ableitet (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.5; vgl. zur Unterscheidung zwischen Behauptungs- und Substantiierungslast BGer 5A_86/2023 vom 22. August 2023 E. 5.1 m.w.H.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Vermieter jedoch verpflichtet, bei der Beweiserhebung zum Kündigungsgrund gewissenhaft mitzuwirken, indem er die Kündigung auf Verlangen begründet und im Fall einer Anfechtung alle Dokumente in seinem Besitz liefert, die für die Überprüfung des von ihm vorgebrachten Grunds notwendig sind (vgl. BGE 148 III 215 E. 3.1.5). Mithin hat der Vermieter den angegebenen Kündigungsgrund glaubhaft zu machen (vgl. BGer 4A_85/2018 vom 4. September 2018 E. 7.2.1; BGer 4A_629/2010 vom 2. Februar 2011 E. 3.3; BGer 4A_525/2009 vom 15. März 2010 E. 10.1 m.w.H.; OGer ZH RU200058 vom 11. Januar 2021 E. 4.2.3c; OGer ZH NG180011 vom 3. Oktober 2019 E. III/1.3.5a; OGer ZH NG180003 vom 11. Juni 2018 E. III/1.2). Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Tatsache glaubhaft gemacht, wenn aufgrund objektiver Anhaltspunkte eine gewisse Wahrscheinlichkeit für ihr Vorhandensein besteht, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (vgl. statt vieler: BGE 142 II 49 E. 6.2; BGE 138 III 232 E. 4.1.1). Gelingt es dem Vermieter nicht, den angebe-

nen Kündigungsgrund glaubhaft zu machen, ist (in tatsächlicher Hinsicht) anzunehmen, dass dieser nur vorgeschoben ist. Lässt sich der wahre Grund zugleich nicht feststellen, ist (in rechtlicher Hinsicht) ohne Weiteres auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu schliessen (vgl. BGer 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 3.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.1).

Bei einer Abbruchkündigung hat der Vermieter demnach glaubhaft zu machen, dass er den Abbruch des Mietobjekts tatsächlich beabsichtigt. Darüber hinaus ist zu verlangen, dass der Vermieter seine Beweggründe für den Abbruch glaubhaft macht. Andernfalls ist davon auszugehen, dass der Abbruch aus treuwidrigen Gründen geplant ist oder aber anlasslos erfolgt, womit kein schützenswertes Interesse an der Kündigung bestünde. Zudem können je nach den Umständen des Einzelfalls Ausführungen des Vermieters zu den angedachten Abbruchmodalitäten und/oder bereits getätigten Abbruchvorkehrungen angezeigt sein, um ausschliessen zu können, dass die Kündigung übereilt erfolgte und ein Abbruch von vornherein noch in weiter Ferne liegt. Im Übrigen hat jedoch – wie gezeigt – der Mieter die missbrauchs begründenden Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, namentlich solche, welche die Darstellung des Vermieters erschüttern bzw. auf den Abbruch als Vorwand, Schikane, ein krasses Interessenmissverhältnis oder offensichtliche Unvereinbarkeit des Abbruchvorhabens mit dem öffentlichen Recht schliessen lassen.

5.

5.1. Vorliegend begründet die Berufungsklägerin die Kündigung des Mietverhältnisses damit, dass die Gebäude auf dem Areal – und insbesondere die hier interessierende Liegenschaft C._____-strasse 1 in D.____ (fortan: die strittige Liegenschaft) – diverse Sicherheitsmängel aufweisen würden, aufgrund derer die weitere Nutzung nicht zu verantworten sei. Eine Instandstellung lohne sich nicht, da die Gebäude im Zuge eines sich in Planung befindlichen Neubauprojekts ohnehin abgerissen werden sollen. Deshalb wolle die Berufungsklägerin die Gebäude vorzeitig abreißen (vgl. E. 3.1).

Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, erweist sich der angegebene Kündigungsgrund bereits aufgrund der unbestritten gebliebenen Tatsachenbehauptungen der Berufungsklägerin als glaubhaft, während die Berufungsbeklagte keine Umstände vorbringt, die geeignet wären, die Darstellung der Berufungsklägerin zu erschüttern bzw. die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu begründen.

5.2.

5.2.1. Um die Ernsthaftigkeit ihres Abbruchvorhabens darzulegen, hat die Berufungsklägerin mitunter ausgeführt, sie habe mit der Planung des Abbruchs bereits vor der Kündigung des Mietverhältnisses begonnen. Wie viel Zeit für den Abbruch einzuberechnen sei, sei schon lange bekannt, da ursprünglich angedacht gewesen sei, diesen im Zuge des Neubauprojekts vorzunehmen. Als dann im März 2022 der Entscheid zum vorzeitigen Abbruch gefallen sei, habe die Berufungsklägerin gewusst, dass zwei Mietverhältnisse erst auf März 2023 kündbar seien und dementsprechend noch ein Jahr Zeit bleiben würde. Aus diesem Grund seien noch keine Unternehmer aufgeboden worden, aber der Abbruch sei damals bereits geplant worden. Die Abbruchmodalitäten, namentlich wie zurückgebaut werden müsse, wo es belastende Materialien gebe, wie diese zu entsorgen seien und mit welchen Kosten zu rechnen sei, seien im Gutachten der J. _____ AG dargelegt (vgl. Prot. Vorinstanz S. 35 f.). Die Berufungsbeklagte hat die Abbruchabsicht der Berufungsklägerin zwar pauschal in Abrede gestellt, deren Ausführungen zur Planung des zeitlichen Ablaufs und der Abbruchmodalitäten jedoch nicht substantiiert bestritten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 39). Folglich war die Berufungsklägerin – entgegen der Vorinstanz (act. 3.4.3) und der Berufungsbeklagten (vgl. act. 37 Rz. 107) – nicht gehalten, ihre Behauptungen näher zu substantiieren, also etwa die Zeitpläne oder den Inhalt des Gutachtens genauer darzulegen (so auch die Berufungsklägerin, act. 27 Rz. 72). Wie der Abbruch genau vonstattengehen soll, ist für die Feststellung des Kündigungsgrunds denn auch nicht direkt relevant. Relevant ist vielmehr der Umstand, dass sich die Berufungsklägerin mit den Abbruchmodalitäten befasst hat, was ein gewichtiges Indiz für die Ernsthaftigkeit ihres Abbruchvorhabens darstellt.

5.2.2. Sodann ist unstrittig, dass die Berufungsklägerin eine Entmietung des Areals anstrebt (vgl. Prot. Vorinstanz S. 29), wobei die meisten Mietobjekte per 30. November 2022 zurückgegeben und nicht neu vermietet wurden (vgl. act. 12 Rz. 15; Prot. Vorinstanz S. 21, 29). Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Berufungsklägerin die Mietobjekte auf dem Areal leeren und auf Mieteinnahmen verzichten sollte, wenn sie nicht tatsächlich vorhätte, sämtliche Gebäude und insbesondere die strittige Liegenschaft abzureissen. Für die Vermutung der Berufungsbeklagten, wonach die Berufungsklägerin die Gebäude entmiete, um das Areal oder das Neubauprojekt zu besseren Bedingungen weiterverkaufen zu können (vgl. Prot. Vorinstanz S. 28), liegen keine Anhaltspunkte vor. Im Übrigen würde es sich dabei um einen zulässigen Kündigungsgrund handeln (vgl. E. 4.1).

5.2.3. Die Planung der Abbruchmodalitäten (vgl. E. 5.2.1) und die Entmietung des Areals (vgl. E. 5.2.2) sind als konkrete Vorkehrungen der Berufungsklägerin im Hinblick auf den Abbruch zu werten. Angesichts dessen erscheint es glaubhaft, dass die Berufungsklägerin den Abbruch der strittigen Liegenschaft tatsächlich plant.

5.3.

5.3.1. Was den Beweggrund für ihr Abbruchvorhaben anbelangt, hat die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren diverse Sicherheitsmängel behauptet, welche der strittigen Liegenschaft anhaften sollen: Erstens sei die strittige Liegenschaft in mehrfacher Hinsicht feuerpolizeilich ungenügend. Zum einen fehlten Brandabschnitte. Solche könnten auch nicht eingezogen werden, da die strittige Liegenschaft in verschiedene Mietobjekte unterteilt worden sei und die Mieter mietvertraglich berechtigt seien, die Mietobjekte selbstständig durch Trennelemente von einander abzutrennen, was sie mittels Maschendrahtzäunen etc. getan hätten (vgl. act. 12 Rz. 6; Prot. Vorinstanz S. 16). Weiter fehle eine Sprinkleranlage, wobei die Installation einer solchen in einem genutzten Gebäude nicht möglich sei (vgl. act. 12 Rz. 6; Prot. Vorinstanz S. 16). Und schliesslich seien die Fluchtwege teilweise durch Gegenstände von Mietern blockiert (vgl. act. 12 Rz. 6). Zweitens verfüge das Flachdach über kein Geländer bzw. keine Absturzsicherung, obschon es von den Mietern begangen werde (vgl. act. 12 Rz. 6; Prot.

Vorinstanz S. 6, 22). Und drittens seien die elektrischen Installationen alt, teilweise in baulicher Hinsicht mangelhaft und nicht geprüft (vgl. act. 12 Rz. 22). Nach der Übernahme der strittigen Liegenschaft habe die Berufungsklägerin festgestellt, dass die Nachfrist für die Ablieferung des Sicherheitsnachweises betreffend die elektrischen Installationen (gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung, NIV; SR 734.27) bereits im Mai 2021 abgelaufen sei. In der Folge habe die K. _____ AG der Berufungsklägerin – im Prinzip letztmals – eine Fristverlängerung bis zum 6. April 2023 gewährt. Mit Blick auf die Rückgabe der Mietobjekte nach Ablauf der Mieterstreckungen Ende September 2023 werde die Berufungsklägerin versuchen, eine weitere Fristverlängerung von einem halben Jahr zu erwirken (vgl. act. 12 Rz. 6, 16). Die Berufungsklägerin habe einen zertifizierten Elektriker mit der Prüfung der elektrischen Installationen im Hinblick auf den Sicherheitsnachweis beauftragt. Dieser habe die Prüfung nach zwei Tagen bzw. Sichtung von 20% der Installationen abgebrochen, da die Anlagen dermassen veraltet seien, dass keine sinnvollen Massnahmen mehr ergriffen werden könnten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 18).

5.3.2. Die Berufungsbeklagte bestreitet nicht, dass eine erste Nachfrist für die Ablieferung des Sicherheitsnachweises betreffend die elektrischen Installationen bereits im Mai 2021 abgelaufen ist (vgl. Prot. Vorinstanz S. 11). Weiter stellt sie zwar in Abrede, dass die Elektroinstallationen teilweise in baulicher Hinsicht mangelhaft seien, bestreitet jedoch nicht, dass diese veraltet sind (vgl. Prot. Vorinstanz S. 11, S. 27 ff.).

5.3.3. Die übrigen Sicherheitsmängel werden von der Berufungsbeklagten bestritten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 6 ff., 29) und von der Vorinstanz als zu wenig substantiiert abgetan, weshalb sie dazu keine Beweise abgenommen hat (act. 26 E. 3.3.1 ff.). Wie die Berufungsklägerin allerdings zu Recht rügt (vgl. act. 27 Rz. 42 ff.), hat die Vorinstanz überspannte Anforderungen an den Substantiierungsgrad gestellt. Bei den geltend gemachten Sicherheitsmängeln handelt es sich um Hilfstatsachen, anhand derer festzustellen ist, ob die Sicherheitsbedenken der Berufungsklägerin (in Kombination mit Überlegungen zur Sinnhaftigkeit von Instandstellungsmassnahmen) den tatsächlichen Beweggrund für ihr Ab-

bruchvorhaben und die damit verbundene Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Das Kernthema des Streits bildet der Willensbildungsprozess der Berufungsklägerin. Demgemäss ist es nicht zwingend erforderlich, dass die Berufungsklägerin den Zustand der Liegenschaft umfassend darlegt. Es genügt, wenn sie einzelne Sicherheitsmängel rechtsgenügend behauptet (und im Bestreitungsfall substantiiert sowie hinreichend belegt), sodass ihre Sicherheitsbedenken insgesamt glaubhaft erscheinen. Vorliegend hat die Berufungsklägerin jedenfalls das Fehlen von Brandabschnitten, Sprinkleranlagen und einer Absturzsicherung auf dem Flachdach rechtsgenügend behauptet. Entgegen der Vorinstanz könnte über das gänzliche Fehlen dieser Elemente in der strittigen Liegenschaft nämlich ohne Weiteres Beweis abgenommen werden. Inwiefern die Berufungsklägerin die fraglichen Behauptungen genauer hätte substantiieren können und müssen, ist den vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu entnehmen und auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist es für die Darlegung von Sicherheitsbedenken irrelevant, wo genau in der strittigen Liegenschaft diese Elemente korrekterweise anzubringen wären, weshalb die Berufungsklägerin nicht gehalten war, das "Fehlen" örtlich genauer zu substantiieren (vgl. die gegenteiligen Ausführungen der Berufungsbeklagten in Prot. Vorinstanz S. 11; act. 37 Rz. 64).

5.3.4. Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die strittige Liegenschaft unstrittig über veraltete Elektroinstallationen verfügt, während weitere Sicherheitsmängel von der Berufungsklägerin hinreichend substantiiert behauptet, jedoch von der Berufungsbeklagten bestritten wurden. In der Gesamtbetrachtung rechtfertigt es sich, die Sicherheitsbedenken der Berufungsklägerin für glaubhaft zu erachten, ohne die Sache zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Denn zum einen bergen veraltete Elektroinstallationen offenkundig ein gewisses Sicherheitsrisiko, was sich in der Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV; SR 734.27) bzw. im Erfordernis eines Sicherheitsnachweises gemäss Art. 5 NIV niedergeschlagen hat. Zum anderen hat die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren nichts vorgebracht, was die Sicherheitsbedenken der Berufungsklägerin ernsthaft in Zweifel zu ziehen vermag, wie noch genauer auszuführen sein wird (vgl. E. 5.4 ff.).

5.3.5. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass sich aufgrund der eingereichten Urkunde jedenfalls das Fehlen von Brandabschnitten, Sprinkleranlagen und einer Absturzsicherung auf dem Flachdach der strittigen Liegenschaft als glaubhaft erweist: Im Protokoll der Sitzung zwischen der Berufungsklägerin und der F._____ AG vom 13. Dezember 2021 heisst es zu den Liegenschaften C._____ -strasse 1-6, die Nutzung des Mietobjekts durch gewisse Mieter entspreche gewiss nicht den feuerpolizeilichen Sicherheitsbestimmungen (act. 13/6 Ziff. 7.2.7). Aus der Zustandsanalyse von E._____, Leiterin Bewirtschaftung bei der F._____ AG, vom 28. Februar 2022 geht hervor, dass in den Gebäuden auf dem Areal "selbst elementare Sicherheitseinrichtungen fehlen". Die strittige Liegenschaft weise "teilweise keine bzw. ungenügende Brandabschottungen" und die vermieteten Flächen "keine Brandschutzsicherungen" auf; sie würden nicht den Richtlinien der Brandschutzverordnung entsprechen (act. 13/7 S. 2). Absturzsicherungen von begehbaren (Vor-)Dächern und Estrich-Luken würden auf dem Areal vollständig fehlen (act. 13/7 S. 2). Aufgrund der schlechten Sicherheitslage, insbesondere dem Risiko eines Brandfalls in den vollgestellten Lagerflächen und dem Risiko für die Nutzer und Wohnungsmieter sei der baldmöglichste Abriss der Liegenschaft(en) zu prüfen (act. 13/7 S. 4). Dem Bericht von I._____, Sicherheitsbeauftragter bei der F._____ AG, vom 18. Mai 2022 lässt sich entnehmen, dass die Brandlast in der strittigen Liegenschaft sehr hoch und die Brandabschnitte nicht geklärt seien; auf dem Flachdach fehle eine Absturzsicherung (act. 13/9 S. 3). Die fehlende Absturzsicherung auf dem Flachdach ist zudem auch fotografisch dokumentiert (act. 16/5). Unabhängig davon, ob und was für Brandabschnitte, Sprinkleranlagen und Absturzsicherungen die strittige Liegenschaft nach den massgeblichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen genau aufweisen müsste, ist es plausibel, dass das Fehlen dieser Elemente – zusätzlich zu den veralteten Elektroanlagen (vgl. E. 5.3.4) – Anlass zu gewissen Sicherheitsbedenken gibt.

5.3.6. Nebst den Sicherheitsbedenken ruft die Berufungsklägerin auch ein Neubauprojekt als Beweggrund für ihr Abbruchvorhaben an: Es sei der Berufungsklägerin nicht zuzumuten, die mit Sicherheitsmängeln behaftete strittige Liegenschaft in Stand zu stellen, da sie im Zuge des Neubauprojekts ohnehin abgerissen wer-

den solle (vgl. Prot. Vorinstanz S. 16). Diesbezüglich führt die Berufungsbeklagte in der Berufungsantwort aus, es sei nicht unstrittig, dass eine Neuüberbauung mittels Gestaltungsplan vorgesehen sei (vgl. act. 37 Rz. 8). Im vorinstanzlichen Verfahren hat die Berufungsbeklagte jedoch zugestanden, bereits bei Vertragsabschluss um die Hängigkeit des fraglichen Gestaltungsplans gewusst zu haben (vgl. act. 14 Rz. 7, 10; Prot. Vorinstanz S. 29). Somit ist davon auszugehen, dass tatsächlich ein Gestaltungsplan in Bearbeitung ist, der die Neuüberbauung des Areals und damit auch den Abbruch der strittigen Liegenschaft vorsieht.

5.3.7. Insgesamt erweist sich die Darstellung der Berufungsklägerin, wonach sie mitunter aufgrund veralteter Elektroinstallationen sowie dem Fehlen von Brandabschnitten, Sprinkleranlagen und einer Absturzsicherungen auf dem Flachdach der strittigen Liegenschaft Sicherheitsbedenken im Hinblick auf deren weitere Nutzung hege, für sich allein betrachtet als glaubhaft. Zugleich ist es nachvollziehbar und damit glaubhaft, dass sich die Berufungsklägerin angesichts der angestrebten Neuüberbauung des Areals gegen eine Instandstellung und für einen vorzeitigen Abbruch der strittigen Liegenschaft entschieden hat. Dass die Sicherheitsmängel eine sofortige Evakuierung der strittigen Liegenschaft gebieten würden, hat die Berufungsklägerin nicht behauptet. Entgegen der Berufungsbeklagten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 9 f.) ist dies auch nicht erforderlich, um den Abbruch der strittigen Liegenschaft bzw. die damit verbundene Kündigung zu begründen (vgl. E. 4.3).

5.4.

5.4.1. Die Berufungsbeklagte hat im vorinstanzlichen Verfahren nichts vorgebracht, was ernsthafte Zweifel an der Darstellung der Berufungsklägerin wecken und/oder auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung hindeuten würde. Sie behauptete zwar, die Gemeinde D. _____ habe die strittige Liegenschaft "regelmässig" besucht und das Brandschutzkonzept angenommen (vgl. act. 14 Rz. 9). Nachdem die Berufungsklägerin dies bestritten hatte (vgl. Prot. Vorinstanz S. 18), hätte die Berufungsbeklagte jedoch substantiieren müssen, wann das Brandschutzkonzept zuletzt abgenommen worden sein soll, was sie nicht getan hat.

5.4.2. Weiter bemängelte die Berufungsbeklagte, dass die Berufungsklägerin nebst Mitarbeiterinnen der Liegenschaftsverwaltung F. _____ AG keine externe Person beigezogen habe, um zu beurteilen, ob und welche Mängel die strittige Liegenschaft aufweise (vgl. Prot. Vorinstanz S. 28; ähnlich act. 37 Rz. 27 f.). Auch dieses Vorbringen verfängt nicht: Eine Immobilienbewirtschafterin verfügt nach der allgemeinen Lebenserfahrung über gewisse bautechnische Kenntnisse. Vor diesem Hintergrund erscheint der Umstand, dass die Berufungsklägerin den Abbruch hauptsächlich gestützt auf die Einschätzung der Leiterin Bewirtschaftung sowie der zuständigen Bewirtschafterin bei der F. _____ AG beschlossen haben will, nicht derart abwegig, dass deshalb an der Ernsthaftigkeit des Abbruchvorhabens gezweifelt werden müsste. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der vorliegende Fall – entgegen der Vorinstanz (act. 26 E. 3.4.7) – nicht mit BGE 140 III 496 vergleichbar ist. In jenem Fall hatte das Bundesgericht eine Sanierungskündigung als missbräuchlich erachtet, weil die Vermieterin diese allein gestützt auf die Einschätzung des Liegenschaftsverwalters ausgesprochen hatte. Der Grund dafür war aber nicht, dass das Bundesgericht an der Sanierungsabsicht der Vermieterin zweifelte, sondern dass es das Sanierungsprojekt als zu wenig ausgereift erachtete (vgl. BGE 140 III 496 E. 4.2.2). Wie gezeigt, kann ein ausgereifter Projektplan bei einer Abbruchkündigung nicht verlangt werden (vgl. E. 4.4).

5.4.3. Sodann machte die Berufungsbeklagte unter Bezugnahme auf den Bericht von I. _____ vom 18. Mai 2022 (act. 13/9) geltend, abgesehen von den (angeblich) ungeklärten Brandabschnitten handle es sich bei den aufgeführten Mängeln um Bagatellen, die mit Kosten von max. Fr. 5'000.– behoben werden könnten (vgl. Prot. Vorinstanz S. 9). Dabei übersieht die Berufungsbeklagte, dass der Bericht gemäss Angaben der Berufungsklägerin nicht alle Massnahmen aufführt, die vorgenommen werden müsste, damit die strittige Liegenschaft für weitere 30 Jahre bestehen bleiben könnte, sondern nur Sofortmassnahmen zur Steigerung der Sicherheit (vgl. Prot. Vorinstanz S. 21). Die Berufungsbeklagte hat daraufhin nicht etwa behauptet, die Gesamtkosten für die Behebung sämtlicher geltend gemachter Mängel – insbesondere auch für die Erneuerung der elektrischen Installationen sowie die Errichtung von Brandabschnitten und Sprinkleranlagen – wären so ge-

ring, dass deshalb an der Ernsthaftigkeit des Abbruchvorhabens gezweifelt werden müsste. Somit war die Berufungsklägerin auch nicht gehalten, dies zu bestritten bzw. konkrete Behauptungen zu ihrer Kosten-/Nutzenabwägung aufzustellen. Die Berufungsbeklagte bringt nun erstmals im Berufungsverfahren sinngemäss vor, das Abbruchvorhaben sei nicht ernsthaft, weil kein wirtschaftlich denkender Mensch ein Gebäude abreißen würde, ohne genau abzuklären, wie viel die Behebung des angeblich unsicheren Zustands kosten würde. Es bestehe eine tatsächliche Vermutung dahingehend, dass kein Abriss eines Gebäudes bevorstehe, wenn vorgängig nicht professionelle Abklärungen zum Zustand des Gebäudes, zu den Handlungsoptionen sowie den damit verbundenen Kosten getroffen worden seien (vgl. act. 37 Rz. 30, 38). Bei diesem Vorbringen handelt es sich um ein unbeachtliches Novum (vgl. E. 2.2).

5.4.4. Weitere Behauptungen, um den Gegenbeweis zu den geltend gemachten Sicherheitsmängeln anzutreten, hat die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren nicht aufgestellt. Entgegen der Berufungsbeklagten (vgl. act. 37 Rz. 54) wären ihr dahingehende Behauptungen jedoch durchaus möglich gewesen. So hätte sie etwa darlegen können, wo in der von ihr gemieteten und ihr daher bekannten Liegenschaft es Brandabschnitte oder Absturzsicherungen haben soll.

5.4.5. Ebenso wenig hat die Berufungsbeklagte andere Umstände vorgetragen, die auf einen vorgeschobenen Kündigungsgrund, ein schikanöses Vorgehen der Berufungsklägerin oder ein krasses Missverhältnis der Interessen schliessen lassen würden. In der Berufungsschrift macht die Berufungsklägerin zwar sinngemäss geltend, sie hätte vor Vorinstanz behauptet, im Zeitpunkt der Kündigung sei ein Abbruch der Liegenschaft nicht unmittelbar bevorstanden (vgl. act. 37 Rz. 16, 20, 54). Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Unmittelbarkeit des Abbruchs keine Gültigkeitsvoraussetzung für eine Abbruchkündigung darstellt. Vielmehr könnte ein zeitlich allzu ferner Abbruchtermin grundsätzlich als Indiz für ein treuwidriges Vorgehen der Vermieterin gewertet werden (vgl. E. 4.4). Vorliegend hat die Berufungsbeklagte allerdings keine Anhaltspunkte dafür aufgezeigt, dass die Berufungsklägerin den Abbruch – entgegen den glaubhaft gemachten

Vorkehrungen (vgl. E. 5.2) – gar nicht ernsthaft plant oder erst wesentlich später als nach der Räumung der strittigen Liegenschaft umsetzen will.

5.4.6. Schliesslich hat die Berufungsbeklagte auch nicht behauptet, dass das Abbruchvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen offensichtlich unvereinbar wäre.

5.4.7. Neu bringt die Berufungsbeklagte vor, es sei sehr merkwürdig, dass die Berufungsklägerin der F. _____ AG telefonisch, ohne schriftlichen Nachweis, den Befehl erteilt haben wolle, einen ganzen Gebäudekomplex abzureissen. Dies sei lediglich eine Schutzbehauptung der Berufungsklägerin (vgl. act. 37 Rz. 33 f.). Soweit die Berufungsbeklagte damit die Ernsthaftigkeit des Abbruchvorhabens in Zweifel ziehen will, handelt es sich wiederum um ein unbeachtliches Novum (vgl. E. 2.2). Es bleibt anzumerken, dass die mündliche Abbrucharweisung zwar erstaunt, wie die Berufungsklägerin selbst einräumt (vgl. act. 12 Rz. 12). In Anbetracht dessen, dass die Berufungsklägerin konkrete Vorkehrungen im Hinblick auf den Abbruch getroffen hat (vgl. E. 5.2), erscheint das Abbruchvorhaben allerdings dennoch glaubhaft.

5.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin den geltend gemachten Kündigungsgrund glaubhaft gemacht hat, nämlich dass die strittige Liegenschaft (und die anderen Gebäude auf dem Areal) aufgrund von Sicherheitsbedenken in Kombination mit Überlegungen zur fehlenden Sinnhaftigkeit von Instandstellungsmassnahmen abgebrochen werden. Die Berufungsbeklagte hat ihrerseits keine Umstände behauptet, welche die glaubhafte Darstellung der Berufungsklägerin erschüttern bzw. auf ein treuwidriges Vorgehen deuten würden. Folglich erweist sich die streitgegenständliche Kündigung des Mietvertrags als gültig.

5.6. Die Parteien stimmen darin überein, dass die Kündigung mit amtlich genehmigtem Formular vom 1. April 2022 per 30. November 2022 erfolgte (vgl. act. 12 Rz. 3; act. 14 Rz. 5; act. 37 Rz. 9). Die Berufungsklägerin vertritt sodann den (Eventual-)Standpunkt, dass die Kündigung ihre Wirkung spätestens per 31. März 2023 entfalte (vgl. act. 12 Rz. 3). Dennoch beantragt sie (als Hauptbe-

gehen), es sei festzustellen, dass die Kündigung auf den 31. März 2023 gültig und wirksam sei (vgl. act. 2 S. 2; act. 12 S. 1; act. 27 S. 2). In Anwendung von Art. 58 ZPO ist auf den Antrag der Berufungsklägerin bzw. auf das spätere Datum abzustellen, wobei anzumerken ist, dass ohnehin beide Daten inzwischen verstrichen sind.

6. Im Ergebnis ist die Berufung gutzuheissen. Das vorinstanzliche Urteil ist aufzuheben und es ist festzustellen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mit amtlich genehmigtem Formular vom 1. April 2022 gültig und auf den 31. März 2023 wirksam ist. Die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, um über das Erstreckungsbegehren der Berufungsbeklagten zu entscheiden.

7. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der Berufungsbeklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 95'760.– sowie in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 2, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 6'000.– festzusetzen. Sie ist aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe (act. 34) zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsbeklagte ist zu verpflichten, der Berufungsklägerin Fr. 6'000.– zu ersetzen und ihr eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung ist unter Berücksichtigung des Streitwerts sowie in Anwendung von § 13 i.V.m. § 2 und § 4 AnwGebV auf Fr. 10'000.– zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Meilen vom 14. August 2023 aufgehoben und es wird festgestellt, dass die von der Berufungsklägerin mit amtlich genehmigtem Formular vom 1. April 2022 erklärte Kündigung des Mietverhältnisses über die Geschäftsräume in der Liegenschaft C. _____-strasse 1 in D. _____ per 31. März 2023 gültig ist.
2. Die Sache wird zur Entscheidung über das Erstreckungsbegehren der Berufungsbeklagten an die Vorinstanz zurückgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt und der Berufungsbeklagten auferlegt. Sie wird aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin Fr. 6'000.– zu ersetzen.
4. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 10'000.– (zzgl. 7.7% MWST) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsklägerin unter Beilage des Doppels der Berufungsantwort (act. 37), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen und die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

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

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 95'760.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw S. Widmer

versandt am: