

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230015-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 22. April 2024

in Sachen

A. _____ SA,

Klägerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Kündigungsschutz**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen
vom 14. August 2023 (MJ220014)**

Rechtsbegehren:

der Klägerin (act. 2 und act. 11):

- "1. Es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 8. April 2022 erklärte Kündigung auf den 30. November 2022 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. 15):

- "1. Es sei festzustellen, dass das mit amtlichem Formular der Direktion der Justiz und des Inneren des Kantons Zürich, dat. 11.4.2022 [recte: 8.4.2022], durch die [Klägerin] auf den 30.11.2022 gekündete Mietverhältnis über die Geschäftsräumlichkeiten der [Beklagten], 1. Stock, im Halte von 433m², an der C.____-strasse 1, D.____, rechtsmissbräuchlich und damit ungültig ist;
2. Eventualiter sei der [Beklagten] das in Rechtsbegehren 1 genannte, mit amtlichem Formular per 30.11.2022 durch die Klägerin gekündete Mietverhältnis **erstmalig** im Sinne von Art. 272b Abs. 1 OR um 3 Jahre und 7 Monate auf Ende Juni 2026 zu erstrecken, und es sei die Beklagte als berechtigt zu erklären, das erstreckte Mietverhältnis unter Beachtung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines beliebigen Monats schriftlich zu kündigen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. 7.7% MwSt. zulasten der Klägerin."

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 20 = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28)

1. Die Klage wird abgewiesen. Es wird festgestellt, dass die von der Klägerin mit Formular vom 8. 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 Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'700.– festgesetzt, der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 10'000.– (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.
4. [Mitteilungen.]
5. [Rechtsmittelbelehrung.]

Berufungsanträge:

der Klägerin (act. 27):

- "1. Das angefochtene Urteil des Mietgerichts Meilen sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 8. April 2022 erklärte Kündigung auf den 31. März 2023 [recte: 30. November 2022] 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 Beklagten (act. 38):

- "1. Es sei die Berufung und damit die Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsklägerin vollumfänglich abzuweisen;
2. Es sei das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 14. August 2023 zu bestätigen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin/Berufungsklägerin."

Erwägungen:

1.

1.1. Die Liegenschaften C. _____-strasse 2, 3 und 1 in D. _____ sind Teil eines ehemaligen Fabrikareals (fortan: Liegenschaft 2, 3 bzw. 1; Prot. Vorinstanz S. 6, 14 f., act. 13). Im November 2021 erwarb die Klägerin bzw. Berufungsklägerin (fortan: Berufungsklägerin) die Liegenschaften des ehemaligen Fabrikareals (act. 11 Rz. 5; act. 15 Rz. 5).

1.2. Zwischen der Berufungsklägerin als Vermieterin und der Beklagten bzw. Berufungsbeklagten als Mieterin (fortan: Berufungsbeklagte) bestand ein unbefristetes Mietverhältnis über Geschäftsräume in der Liegenschaft 1. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 8. April 2022 kündigte die Berufungsklägerin das Mietverhältnis per 30. November 2022, wobei sie als Begründung "Abriss der Liegenschaft" angab (act. 4/2).

1.3. Mit Eingabe vom 2. Mai 2022 focht die Berufungsbeklagte die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Meilen als ungültig an; eventualiter beantragte sie, das Mietverhältnis sei erstmalig bis Ende Juni 2026 zu erstrecken. Mit Beschluss vom 2. September 2022 erteilte die Schlichtungsbehörde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung (act. 1).

1.4. 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. 20 = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28).

1.5. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 20. September 2023 (act. 27) Berufung mit den eingangs aufgeführten Anträgen. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2023 forderte die Kammer die Berufungsklägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 8'000.– auf, welcher am 6. November 2023 innert der erstreckten Frist eingegangen ist (act. 30–34). Mit Eingabe vom

17. Januar 2024 erstattete die Berufungsbeklagte innert der ihr mit Verfügung vom 12. Dezember 2023 angesetzten Frist (act. 35 f.) die Berufungsantwort (act. 38). 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. 168'000.– ist diese Voraussetzung erfüllt (act. 2 S. 4 Rz. 8; act. 5 S. 2 f.; act. 26 E. 5.2). Die Berufungsklägerin reichte die Berufung am 20. September 2023 und damit innert der Berufungsfrist von 30 Tagen seit Zustellung des angefochtenen Entscheids am 21. August 2023 ein (vgl. act. 21/2; Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung enthält Anträge sowie eine Begründung. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen sind folglich erfüllt (Art. 59 f. ZPO). Auf die Berufung ist einzutreten.

2.2. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht 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).

2.3. 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). Das gilt auch dann, wenn das Verfahren wie vorliegend dem beschränkten Untersuchungsgrundsatz untersteht (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit a ZPO). Die Partei, welche vor der Berufungsinstanz neue Tatsachen und/oder Beweismittel (sog. Noven) vorbringen will, hat darzulegen, weshalb die genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (BGer 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.3; BGer 5A_141/2019 vom 7. Juni 2019 E. 5.2). Neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist eine Tatsachenbehauptung nicht nur dann, wenn sie der Geltendmachung eines gänzlich neuen Standpunkts in tatsächlicher Hinsicht dient, sondern auch dann, wenn die betreffende Partei damit eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert (BGer 5A_111/2016 vom 6. September 2016 E. 6.2.3).

Die Berufungsbeklagte bringt in ihrer Berufungsantwort verschiedene neue Behauptungen und Beweismittel vor. Dazu gehören u.a. die neuen Behauptungen zur Zusammensetzung des Areals (act. 38 S. 5 Rz. 8), die ergänzten Behauptungen zum Mietobjekt und zu den darin enthaltenen Feuerlöschgeräten (act. 38 S. 4 Rz. 5, S. 15 Rz. ad Ziff. 43, S. 18 Rz. ad Ziff. 50), die neuen Behauptungen zur Notwendigkeit einer "generalstabsmässigen" Ablaufplanung des Abbruchs (act. 38 S. 23 f. Rz. ad 75-77, S. 25 ad Ziff. 78-82), der neu eingereichte Grundrissplan des Mietobjekts samt Fotodokumentation (act. 40/2) und die neu offerierten Befragungen von Personen als Zeugen und als Auskunftsperson (act. 38 S. 18 und 24). Die Berufungsbeklagte liefert keine Erklärung dafür, weshalb sie diese Behauptungen und Beweismittel nicht bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen können. Solches ist denn auch nicht offensichtlich, handelt es sich dabei doch durchwegs um sog. unechte Noven, die bereits vor Aktenschluss im erstinstanzlichen Verfahren entstanden waren. Entsprechend sind die Noven als unzulässig zu qualifizieren und nachfolgend nicht weiter zu berücksichtigen.

Die Berufungsbeklagte wirft sodann der Berufungsklägerin vor, erstmals in der Berufung ein Gutachten der E._____ AG zu erwähnen (act. 38 S. 23 Rz. ad Ziff.

74). Dieser Vorwurf ist allerdings unberechtigt, die Berufungsklägerin erwähnte das Entsorgungskonzept der E. _____ AG bereits in ihrem ersten Parteivortrag anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung (act. 11 S. 7 f.).

3.

3.1. Die Berufungsklägerin machte im vorinstanzlichen Verfahren zusammengefasst geltend, die Kündigung sei wegen des bevorstehenden Abbruchs der Liegenschaft erfolgt (act. 11 Rz. 17). Sie habe das gesamte Areal der ehemaligen Fabrik D. _____ am 10. November 2021 zusammen mit einem bereits 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 (act. 11 Rz. 5). Sie habe die Liegenschaftsverwaltung der F. _____ AG übertragen. Nach der Übernahme habe G. _____, Leiterin Bewirtschaftung der F. _____ AG, festgestellt, dass sich die auf dem Areal befindlichen Gebäude in einem mangelhaften baulichen Zustand befänden und teils elementare Sicherheitsvorschriften nicht eingehalten seien. Insbesondere in feuerpolizeilicher Hinsicht hätten die Gebäude den Erwartungen nicht genügt. Es hätten Brandabschnitte und eine Sprinkleranlage gefehlt. Zudem habe der Sicherheitsnachweis, welcher aufgrund der vorgeschriebenen Kontrolle der Niederspannungsinstallationen habe ausgestellt werden müsse, gefehlt und sei die Nachfrist zur Ablieferung bereits im Mai 2021 abgelaufen gewesen.

Aufgrund der Sicherheitsbedenken habe sie (die Berufungsklägerin) sich entschieden, die Gebäude auf Ende November 2022 zu entmieten und bereits vor der Realisierung des geplanten Neubauprojekts abreißen zu lassen (act. 11 Rz. 6–16). Sie plane nicht, bloss einzelne Mietobjekte abzureissen, und sei der festen Überzeugung, dass die Gebäude Nr. 2, 3 und 1 den sicherheitstechnischen Anforderungen nicht genügten (Prot. Vorinstanz S. 14 f.). Für den Abbruch rechne sie mit einer Dauer von rund einem halben Jahr, da im Zuge derselben potentiell schadstoffhaltige Bauteile fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden müssten. Das entsprechende Konzept der E. _____ AG sei bereits von der Voreigentümerin erarbeitet worden und datiere vom 31. Juli 2020 (act. 11 Rz. 19). Es werde

bestritten, dass es für den Abbruch eine technische Abrissbewilligung und ein Gutachten der SBB brauche oder dass es bei einem Abbruch aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie zu unüberwindbaren Problemen kommen könnte (vgl. Prot. Vorinstanz S. 19). Das auf dem Areal geplante Projekt "... D._____" sei nicht der Kündigungsgrund. Der Stand dieses Projekts sei deshalb grundsätzlich irrelevant (act. 11 Rz. 18; für eine weitergehende Darstellung der erstinstanzlichen Ausführungen des Berufungsklägers vgl. act. 26 E. 3.1.1 und 3.1.3).

3.2. Die Berufungsbeklagte hielt dem im Wesentlichen entgegen, sie gehe davon aus, dass der tatsächliche Grund für die Kündigung in der Neugestaltung des Areals liege. Bereits die frühere Eigentümerin habe auf dem Areal ein Projekt unter der Bezeichnung "... D._____" initialisiert und dem Bauamt D._____ zwei Mal vergeblich ihre Ideen für die Überbauung des Areals zur Vorprüfung vorlegen lassen. Die vormalige Eigentümerin habe mit namhaften Architekturbüros zusammengearbeitet, welche sich mit der Überbauung des rund 13'500m² grossen Areals die Zähne ausgebissen hätten. Durch die Mitte des Areals führe der Veloweg H._____, dessen Verlegung der Kanton rechtskräftig abgelehnt habe. Die Gebäude befänden sich auf einer dünnen Kiesschicht, die das Grundwasser überdecke, weshalb 4-stöckige Bauten früher wie auch heute nicht bewilligt würden. Aufgrund der Unmöglichkeit, die "... D._____" zu realisieren, habe die frühere Eigentümerin das Areal im November 2021 an die Berufungsklägerin verkauft (act. 15 Rz. 10–15). Seither sei zwar eine Entwurfsdisposition eines Gestaltungsplanes bei der Gemeinde eingegangen. Diese habe allerdings nicht die Voraussetzungen für eine Freigabe für die öffentliche Auflage erfüllt. Mit anderen Worten habe im Zeitpunkt der Kündigung eine Machbarkeitsstudie gefehlt. Ebenso wenig sei davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt bereits das von der Gemeinde geforderte Strassenprojekt vorgelegen habe. Sie (die Berufungsbeklagte) bestreite deshalb, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorgelegen habe, aufgrund dessen hätte abgeschätzt werden könne, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts auf den Kündigungstermin erforderlich machten (act. 15 Rz. 17–25).

Zum Zustand der streitbetroffenen Liegenschaft 1 führte die Berufungsbeklagte weiter aus, die Gemeinde D. _____ habe die Liegenschaft bis anhin regelmässig besucht und das Brandschutzkonzept abgenommen. Aus feuerpolizeilichen Gründen könne die Liegenschaft durchaus weiterhin benützt werden. Absturzsicherungen seien, soweit notwendig, vorhanden. Die Liegenschaftsverwaltung der Berufungsklägerin sei nie in der Liegenschaft 1 anzutreffen gewesen. Die von der Liegenschaftsverwaltung festgestellten sicherheitstechnischen Mängel beträfen allesamt nicht die Liegenschaft 1, sondern andere Liegenschaften des Areals, insbesondere die Liegenschaft 3. Es sei weiter zwar richtig, dass auch die Liegenschaft 1 mit älteren Elektroinstallationen ausgestattet sei. Die Erfahrung habe jedoch gezeigt, dass die vorhandenen elektrischen Anlagen der aktuellen Mietsituation genügten und keine Gefahr bedeuteten (Prot. Vorinstanz S. 8, 11 f. und 31 f.). Für den Abbruch der streitgegenständlichen Liegenschaft 1 bestehe deshalb keine Dringlichkeit (act. 15 Rz. 26–29). Zudem setze der Abbruch zwar keine formelle, aber eine sog. technische Abrissbewilligung voraus. Die Berufungsklägerin müsse dem Bauamt z.B. darlegen, dass der Abbruch nicht zur Folge habe, dass die an das Areal angrenzende Bahnlinie abrutsche. Die SBB werde entsprechende Gutachten verlangen. Aufgrund einer Auflage der Gemeinde zur Strassenbenutzung und den örtlichen Gegebenheiten werde sich zudem die Logistik für den Abbruch als schwierig erweisen. In zeitlicher Hinsicht sei davon ausgehen, dass von der Projektentwicklung bis zum Gestaltungsplan ohne Weiteres noch vier und bis zum Vorliegen eines ausgereiften Bauprojektes (Baubewilligungsverfahren) ohne Weiteres sogar noch bis zu sechs Jahre benötigt würden. Aufgrund dieser Sachlage sei die Kündigung der Berufungsklägerin zeitlich zweckfremd und damit auf "Vorrat" erfolgt. Es liege weder ein schutzwürdiges Interesse vor, noch sei das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung gewahrt (act. 15 Rz. 30–37; für eine weitergehende Darstellung der erstinstanzlichen Ausführungen der Berufungsbeklagten vgl. act. 26 E. 3.1.2. und 3.1.4).

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 der Liegenschaft 1, geschweige denn hinsichtlich aller Lie-

genschaften als Ganzes ausgegangen werden könne (act. 26 E. 3.3). 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). 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 G._____ (Bewirtschafterin der von der Berufungsklägerin eingesetzten Liegenschaftsverwaltung) vorgelegen. Es sei weder behauptet worden noch ersichtlich, dass G._____, die Liegenschaftsverwaltung und/oder die Berufungsklägerin weitere Faktoren wie das Gutachten der E._____ AG berücksichtigt hätten. Ebenso wenig sei ersichtlich, dass ein Abbruch der Liegenschaften in zeitlicher Nähe zum Kündigungstermin vom 30. November 2022 irgendwie realistisch gewesen wäre. Deshalb sei festzustellen, dass die Berufungsklägerin kein schützenswertes Interesse an der am 8. April 2022 ausgesprochenen Kündigung habe, womit diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse bzw. missbräuchlich sei (act. 26 E. 3.4.1–9 und 4).

3.4. Die Berufungsklägerin macht in ihrer Berufungsschrift sowohl mehrere Rechtsverletzungen als auch mehrere unrichtige Sachverhaltsfeststellungen geltend.

3.4.1. In rechtlicher Hinsicht wendet sie ein, die Vorinstanz habe die Behauptungs- und Beweislast im Hinblick auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung falsch verteilt. Richtigerweise sei die Berufungsbeklagte für sämtliche Tatsachen behauptungs- und beweispflichtig, aus denen sich ableiten lasse, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstosse. Mithin hätte die Berufungsbeklagte behaupten und beweisen müssen, dass mit Bezug auf das Mietobjekt gar kein Abrissprojekt bestehe und – soweit relevant – dass das Mietobjekt betriebssicher sei. Dies habe die Berufungsbeklagte unterlassen, obschon sie (die Berufungsklä-

gerin) ihrer Mitwirkungspflicht nachgekommen sei (act. 27 Rz. 13–30, 70–73). Die Vorinstanz habe zudem Art. 271 OR falsch angewandt, indem sie anstelle der subjektiven Beweggründe für die Kündigung, die objektive Zweckmässigkeit des Abbruchs geprüft, und die bundesgerichtlichen Kriterien für die Beurteilung einer Sanierungskündigung unbesehen auf die vorliegende Abbruchkündigung übertragen habe (act. 27 Rz. 56–64, 75–82). Weiter habe die Vorinstanz in Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes festgestellt, es liege kein genügend ausgereiftes Abrissprojekt vor und es bestehe kein ernsthaftes, schutzwürdiges Interesse an der Kündigung, obwohl die Berufungsbeklagte solches gar nie behauptet habe (act. 27 Rz. 32-37). Schliesslich habe die Vorinstanz den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die frist- und formgerecht offerierten Beweismittel zum Zustand der Liegenschaft nicht abgenommen habe (act. 27 Rz. 55).

3.4.2. In tatsächlicher Hinsicht rügt die Berufungsklägerin unter Bezugnahme auf ihre erstinstanzlichen Ausführungen, sie habe die massgeblichen Elemente des Zustandes der Liegenschaft entgegen der Vorinstanz sehr wohl rechtsgenügend dargelegt (act. 27 Rz. 38–54). Weiter seien die Feststellungen der Vorinstanz zu den angeblich fehlenden Behauptungen in Zusammenhang mit dem Abbruch überspitzt formalistisch. Es sei notorisch und entspreche allgemeiner Lebenserfahrung, dass eine Partei die ihr vorliegenden Unterlagen, wie namentlich das Gutachten der E. _____ AG auch bei ihren Entscheidungen berücksichtige. Bei allfälligen Unklarheiten hätte sich zudem eine gerichtliche Nachfrage gestützt auf Art. 56 ZPO aufgedrängt (act. 27 Rz. 74).

3.5. Die Berufungsbeklagte hält in tatsächlicher Hinsicht an ihren vorinstanzlichen Vorbringen fest, stellt die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Mängel des angefochtenen Entscheids in Abrede und verlangt dessen Bestätigung (vgl. act. 38). Insbesondere macht sie geltend, die Berufungsklägerin habe die Kündigung im Kündigungsschreiben lediglich knapp mit "Abbruch der Liegenschaft" begründet. Entsprechend sei die Vorinstanz zutreffend davon ausgegangen, dass die Berufungsklägerin die Pflicht habe, loyal zur Wahrheitsfindung beizutragen. Dieser Pflicht sei die Berufungsklägerin mit ihren unsubstantiierten Vor-

bringen zum Zustand der streitbetroffenen Liegenschaft 1 nicht nachgekommen (act. 38 S. 9–12, 14, 19 f.). Zur von der Berufungsklägerin kritisierten vorinstanzlichen Anwendung von Art. 271 OR führt die Berufungsbeklagte aus, die Missbräuchlichkeit einer Abbruchkündigung sei sehr wohl daran zu messen, ob objektive Gründe vorlägen, die ein gewisses Ausmass erreichten. Es komme nach herrschender Rechtsprechung nicht bloss auf die subjektiven Gründe der kündigen Partei an (act. 38 S. 20). Zudem setze die Gültigkeit einer Abbruchkündigung voraus, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes "Abrissprojekt" vorliege, damit die Mieterin beurteilen könne, ob die geplanten Abrissarbeiten eine Räumung des Mietobjekts [gemeint wohl: auf den Kündigungstermin] erforderlich machten. Das Vorliegen eines solchen Abbruchprojekts habe die Berufungsklägerin nicht dargetan. Insgesamt habe die Vorinstanz die Kündigung deshalb zu Recht als missbräuchlich beurteilt (act. 38 S. 21–25).

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 Be-

willigungen 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 Mehr-

zahl 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 angegebenen 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).

4.6. 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 sie die Gebäude Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 1 abreißen wolle. Sie sei in erster Linie gestützt auf die Einschätzung der Liegenschaftsverwaltung, aber auch auf weitere Dokumente zum Schluss gelangt, dass die Gebäude nicht mehr betriebssicher seien. Sie habe sich daher entschieden, die befristeten Mietverhältnisse nicht mehr zu verlängern und die unbefristeten Mietverhältnisse zu kündigen, um die Gebäude abzureißen. Das in Planung befindliche Neubauprojekt sei nicht der Kündigungsgrund (vgl. E. 3.1).

5.2. Es ist unstrittig, dass die Berufungsklägerin eine Entmietung des Areals anstrebt (act. 11 Rz. 23), wobei die meisten Mietobjekte per 30. November 2022 zurückgegeben und nicht neu vermietet wurden (vgl. act. 11 Rz. 15; Prot. Vorinstanz S. 10). Auch mit der Voreigentümerin des Areals, welche im Gebäude der Streit-

betroffenen Liegenschaft 1 Büroräumlichkeiten mietete, schloss die Berufungsklägerin unbestrittenermassen eine Auszugsvereinbarung ab (Prot. Vorinstanz S. 22 und S. 30-34). Die vollständige Entmietung ist ein starkes Indiz für die Darstellung der Berufungsklägerin, wonach sie die Gebäude 2, 3 und 1 des Areals abreißen lassen will. Es ist nicht ersichtlich, weshalb sie die Mietobjekte auf dem Areal leeren und damit auf Mieteinnahmen verzichten sollte, wenn sie nicht tatsächlich vor hätte, sämtliche genannten Gebäude baldmöglichst abzureißen. Die Berufungsbeklagte vermochte keine Beweismittel vorzubringen, die darauf schliessen liessen, dass es sich beim behaupteten Abbruch bloss um einen Vorwand handeln sollte. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der auf dem Kündigungsformular und im Anfechtungsverfahren als Kündigungsgrund angeführte "Abbruch" tatsächlich beabsichtigt ist.

5.3.

5.3.1. Was den Beweggrund für ihr Abbruchvorhaben anbelangt, behauptete die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren verschiedene Sicherheitsmängel, die den Gebäuden des Areals anhaften sollen: Erstens genügten die Gebäude den Erwartungen in feuerpolizeilicher Hinsicht nicht. Es fehlten Brandabschnitte und eine Sprinkleranlage. Die Fluchtwege seien teilweise durch Gegenstände von Mietern blockiert und zur Unterteilung von grösseren Flächen seien eigenständig Trennelemente wie Maschendrahtzäune etc. eingebaut (vgl. act. 11 Rz. 6; Prot. Vorinstanz S. 20 f.). Zweitens seien die elektrischen Installationen alt, teilweise in baulicher Hinsicht mangelhaft und nicht geprüft (vgl. act. 11 Rz. 25). Nach der Übernahme der strittigen Liegenschaft habe sie 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 I. _____ 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. 11 Rz. 6, 16). Drittens würden Absturzsicherungen nach heutigem Standard fehlen (act. 11 Rz. 25).

5.3.2. Die Berufungsbeklagte stellte sich auf den Standpunkt, dass diese Ausführungen für die Liegenschaft 3, nicht aber für die streitbetroffene Liegenschaft 1 gelten würden (vgl. Prot. Vorinstanz S. 8). Weiter räumte sie ein, dass auch die streitbetroffene Liegenschaft 1 mit älteren Elektroinstallationen ausgestattet sei. Diese seien jedoch durch den bisherigen Mieterbestand über Jahre ohne Anzeichen von Überlastung genutzt worden und hätten genügt (act. 15 Rz. 29).

5.3.3. Die Vorinstanz erachtete die Sicherheitsmängel als zu wenig substantiiert, weshalb sie dazu keine Beweise abnahm (act. 26 E. 3.3.1 ff.). Dabei stellte die Vorinstanz jedoch überspannte Anforderungen an den Substantiierungsgrad. Bei den geltend gemachten Sicherheitsmängeln handelt es sich um Hilfstatsachen, anhand derer festzustellen ist, ob die Sicherheitsbedenken der Berufungsklägerin den tatsächlichen Beweggrund für ihr Abbruchvorhaben 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 oder hinreichend belegt), sodass die Sicherheitsmängel insgesamt glaubhaft erscheinen. Vorliegend hat die Berufungsklägerin mehrere Mängel behauptet, einzelne bloss in den Grundzügen (Fehlen von Absturzsicherungen, ältere Elektroinstallationen) und andere hinreichend substantiiert. Entgegen der Vorinstanz kann über das Fehlen von Brandabschnitten und Sprinkleranlagen, über die Blockierung/Abtrennung von Fluchtwegen und über das Ausstehen des Sicherheitsnachweises betreffend die elektronischen Installationen ohne Weiteres Beweis abgenommen werden. Die Berufungsbeklagte bestritt das Vorliegen älterer Elektroinstallationen nicht und die weiteren behaupteten Mängel nur mit Bezug auf die streitbetroffene Liegenschaft 1 bzw. das Mietobjekt. Insbesondere mit Bezug auf die Liegenschaft 3 blieben zudem sämtliche behaupteten Sicherheitsmängel unbestritten.

5.3.4. Weiter reichte die Berufungsklägerin verschiedene Urkunden ein (vgl. act. 12/3–8). Diesen Urkunden lässt sich entnehmen, welche Zustände der Gebäude des Areals von der Liegenschaftsverwaltung und der Berufungsklägerin im Einzelnen als problematisch erachtet wurden. Ebenso enthalten die Urkunden Hinweise auf die Willensbildung der Berufungsklägerin. Anhand der eingereichten Unterlagen lässt sich der vorgebrachte Kündigungsgrund überprüfen. Die Vorinstanz hätte die Urkunden daher im Rahmen der Beweiswürdigung berücksichtigen müssen. Das gilt entgegen der Vorinstanz auch für den Bericht von J. _____ vom 18. Mai 2022 (vgl. act. 26 E. 3.3.3), auch wenn dieser erst nach Aussprache der Kündigung erstellt wurde. Was der Grund für die Kündigung ist und ob dieser der wahre oder nur ein vorgeschobener ist, beurteilt sich zwar in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem die Kündigung ausgesprochen wird. Allerdings dürfen Tatsachen, die sich später ereignen, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung berücksichtigt werden, wenn sie Aufschluss über die Absichten des Vermieters zum Zeitpunkt der Kündigung geben (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; BGE 138 III 59 E. 2.1). Der Bericht von J. _____ gibt Aufschluss über den Zustand der Liegenschaften des Areals im Zeitpunkt der Kündigung, da nicht anzunehmen ist, dass sich der Zustand der Gebäude in der kurzen Zeit zwischen der Aussprache der Kündigung (8. April 2022) und der Erstellung des Berichts (18. Mai 2022) massgeblich verändert hat.

5.4.

5.4.1. Mit Bezug auf die Liegenschaft 3 blieben die behaupteten Sicherheitsmängel unbestritten und bedürfen daher grundsätzlich keines Beweises. Sie werden durch die von der Berufungsklägerin eingereichten Urkunden aber auch bestätigt (zur fehlenden Absturzsicherung, den fehlenden Brandabschnitten und Sprinkleranlagen sowie zu den blockierten Fluchtwegen vgl. act. 12/5 S. 3 und act. 12/7 Fotos 44–68; zum ausstehenden Sicherheitsnachweis betreffend die bereits älteren Elektroinstallationen vgl. act. 12/8).

5.4.2. Mit Bezug auf die streitbetroffene Liegenschaft ergibt sich aus den im Recht befindlichen Urkunden was folgt: Im Protokoll der Sitzung zwischen der Berufungsklägerin und der Liegenschaftsverwaltung vom 13. Dezember 2021 heisst es

zur Liegenschaft 1, die vermieteten Flächen böten mit Bezug auf den Brandschutz keinerlei Sicherheit (act. 13/4 Ziff. 7.3.4). Aus der Zustandsanalyse von G._____ vom 28. Februar 2022 geht hervor, dass in den Gebäuden Mieter ansässig seien, die mit "stark brennbare[n] Materialien (z.B. Brockenhaus, Künstler mit Gasflaschen)" arbeiteten. Gleichzeitig würden Gebäude keine bzw. ungenügende Brandabschottungen und die vermieteten Flächen keine Brandschutzsicherungen aufweisen. Es seien praktisch alle Fluchtwege aufgrund der vermieteten Flächen und von den Mietern selbst eingebrachten Unterteilungen versperrt. Löschmaterialien sähen alt aus und auf den Wartungsetiketten der Feuerlöscher fänden sich keine neueren Einträge (act. 12/5 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. 12/5 S. 4). Der Berufungsbeklagten ist zwar beizupflichten, dass die Zustandsanalyse von G._____ auch dahin verstanden werden kann, dass die beschriebenen Sicherheitsmängel einzig bzw. vorwiegend die Liegenschaft 3 betreffen. G._____ spricht darin oftmals unspezifisch von "Gebäude" in der Einzahl und wenn sie ein Gebäude näher bezeichnet ist es fast immer das "Gebäude 3" (vgl. act. 12/5 S. 2 f.). Der Sicherheitsnachweis betreffend die elektrischen Installationen scheint zudem tatsächlich (nur) bei der Liegenschaft 3 ausstehend zu sein (vgl. act. 12/5 S. 2 und act. 12/8). J._____, Sicherheitsberater der Liegenschaftsverwaltung, stellte in seinem Bericht vom 18. Mai 2022 jedoch auch bezüglich der streitbetroffenen Liegenschaft 1, die er fälschlicherweise als "Haus 4" bezeichnete (Prot. Vorinstanz S. 6; vgl. act. 13/7 S. 2 "Notausgang B._____"), verschiedene Mängel fest. So waren gemäss seinem Bericht die Wartung/Revision der Feuerlöscher überfällig, Fluchtwege verstellt bzw. nicht vorschriftsgemäss und Notausgänge verbaut, defekt oder verstellt. Auch bestätigte er, dass die Brandlast der Kellerabteile sehr hoch und die Brandabschnitte nicht geklärt seien (act. 12/7 S. 1 f.). Insofern erscheint glaubhaft, dass auch bei der streitbetroffenen Liegenschaft 1 im Zeitpunkt der Kündigung jedenfalls Defizite in Sachen Brandschutz bestanden. Diese Defizite bergen objektiv betrachtet ein gewisses Sicherheitsrisiko in sich und zwar umso mehr, als in gewissen Teilen des Gebäudes eine erhöhte Brandlast zu bestehen scheint.

5.4.3. Insgesamt erweist sich die Darstellung der Berufungsklägerin, wonach sie Sicherheitsbedenken im Hinblick auf die weitere Nutzung der Gebäude hegte und sich deshalb entschied, die Liegenschaften 2, 3, 1 zu entmieten und bereits vor Realisierung des in Planung befindlichen Neubauprojekts abzureissen, für sich allein betrachtet als glaubhaft.

5.5.

5.5.1. Die Berufungsbeklagte brachte im vorinstanzlichen Verfahren nichts vor, was ernsthafte Zweifel an der Darstellung der Berufungsklägerin wecken und/oder auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung hindeuten würde. Wohl behauptete sie, die Gemeinde D._____ habe die strittige Liegenschaft "regelmässig" besucht und das Brandschutzkonzept angenommen (vgl. act. 15 Rz. 27). 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. Weiter machte die Berufungsbeklagte geltend, es sei nicht nachvollziehbar, dass der Zustand der Liegenschaft Nr. 1 die Berufungsklägerin zu einem raschen Abbruch veranlasst habe. Es habe keine Gefahr und keine bauliche oder anderweitige Notwendigkeit bestanden, sofort abzureissen und die Mieter loszuwerden (Prot. Vorinstanz S. 12). Dass die Sicherheitsmängel eine sofortige Evakuierung der strittigen Liegenschaft gebieten würden, behauptete auch die Berufungsklägerin nicht. Entgegen der Berufungsbeklagten (Prot. Vorinstanz S. 11 f.) ist dies für die Zulässigkeit der Kündigung aber auch nicht erforderlich (vgl. E. 4.3). Ohnehin darf die Sicherheitslage der einzelnen Gebäude nicht isoliert betrachtet werden, da die Berufungskläger grundsätzlich ein legitimes Interesse daran haben, die Gebäude nicht einzeln, sondern zusammen abzureissen. Bei den Sicherheitsmängeln handelt es sich jedenfalls insgesamt nicht bloss um Lappalien. Entgegen der Berufungsbeklagten ist deshalb nicht anzunehmen, dass sie bloss vorgeschoben sind.

5.5.2. Weiter behauptete die Berufungsbeklagte zahlreiche Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Abbruch (vgl. act. 15 Rz. 24, 25 und 30–34). Von einer objektiven Unmöglichkeit bzw. einer offensichtlichen Unvereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen geht aber auch sie zu Recht nicht aus. Ihre Kritik

zielte vielmehr darauf ab, dass noch kein ausgereiftes Abbruch- und Neubauprojekt vorliegt und die Realisierung der "... D. _____" noch in weiter Ferne liege (vgl. Prot. Vorinstanz S. 10 f.; act. 15 Rz. 34-36). Diesbezüglich gilt es festzuhalten, dass die Berufungsklägerin ihren Entschluss, die Gebäude zu entmieten und baldmöglichst abzureissen, glaubhaft mit Sicherheitsbedenken hinsichtlich einer weiteren Nutzung begründete. Bei dieser Ausgangslage ist der Zeithorizont für die Realisierung des offenkundig geplanten Neubauprojekts, aber auch für die Realisierung des Abbruchs zweitrangig. Entgegen der Berufungsbeklagten und der Vorinstanz setzt die Zulässigkeit der Kündigung wie gesagt nicht voraus, dass im Zeitpunkt der Kündigung bereits ein ausgereiftes Abbruchprojekt vorliegt, aufgrund dessen ein Abriss der Liegenschaft(en) in unmittelbarer zeitlicher Nähe zum Kündigungstermin (30. November 2022) realistisch wäre. Vorliegend besteht zudem kein Grund zur Annahme, dass die Berufungsklägerin nach der Räumung der Liegenschaften des Areals mit dem Abbruch noch länger als notwendig zuwarten will. Laut der Berufungsbeklagten soll die Gemeinde der Berufungsklägerin im Hinblick auf den Abbruch bereits bestimmte Auflagen erteilt haben (so die Berufungsbeklagte in act. 15 Rz. 24). Die Berufungsbeklagte weist weiter selbst darauf hin, dass bei leerstehenden (Fabrik-)Gebäuden die Gefahr besteht, dass sie besetzt werden (act. 15 Rz. 34). Schliesslich blieb unbestritten, dass die Berufungsklägerin schon im Zeitpunkt der Kündigung über ein Abbruchkonzept der E. _____ AG verfügte, welches sich damit auseinandersetzt, wie die potentiell schadstoffhaltigen Bauteile fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden müssten (act. 11 Rz. 19).

6. 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 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. Damit ist die Berufung gutzuheissen. Das vorinstanzliche Urteil ist aufzuheben und es ist festzustellen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mit amtlich genehmigtem Formular vom 8. April 2022 gültig und wirksam ist. Die Vorinstanz hat noch nicht über das Erstreckungsbegehren der Berufungsbeklagten entschieden. Entsprechend ist die Sache zum Entscheid über das Erstreckungsbegehren an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO).

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. 168'000.– 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. 8'000.– 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. 8'000.– 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 rund Fr. 14'000.– 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 8. April 2022 erklärte Kündigung des Mietverhältnisses über die Geschäftsräume in der Liegenschaft C. _____-strasse 1 in D. _____ per 30. November 2022 gültig ist.
2. Die Sache wird zur Entscheidung über das Erstreckungsbegehren der Berufungsbeklagten an die Vorinstanz zurückgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'000.– festgesetzt und der Berufungsbeklagten auferlegt. Sie wird aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin Fr. 8'000.– zu ersetzen.
4. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 14'000.– (zzgl. 7.7% MWST) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsklägerin unter Beilage des Doppels der Berufungsantwort (act. 38), 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. 168'000.—.

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: