

ZH_OBERGERICHT NG140013 vom 27. April 2015

ZH Obergericht, 2015-04-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG140013

FR: ZH_OBERGERICHT NG140013 du 27 avril 2015

IT: ZH_OBERGERICHT NG140013 del 27 aprile 2015

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 17'500.– wurde in der Berufung nicht angefochten und ist ohne weiteres zu bestätigen. Zu berücksichtigen ist sodann die Entscheidgebühr gemäss Rückweisungsbeschluss in Höhe von Fr. 3'000.– (vgl. Rückweisungsbeschluss Dispositivziffer 2; act. 65 Dispositivziffer 2). Die auf einen Fünftel reduzierte erstinstanzliche Parteientschädigung von Fr. 6'000.– zuzüglich 8% MwSt. blieb ebenfalls unstritten und ist bezüglich ihrer gesamten Höhe von Fr. 30'000.– zu bestätigen.

E. 1.2

In ihrem Eventualantrag rügt die Beklagte die vorinstanzliche Verteilung der vorgenannten Kosten im Verhältnis von 3/5 (Klägerin) zu 2/5 (Beklagte). Sie macht geltend, sie habe im ersten Berufungsverfahren bzw. Rückweisungsverfahren vollumfänglich obsiegt, weshalb es sich rechtfertige, der Klägerin die Kosten im Umfang von 3/4 und ihr im Umfang von 1/4 aufzuerlegen (act. 62 S. 13). Demgegenüber erachtet die Klägerin die von der Vorinstanz vorgenommene Verteilung der Kosten als angemessen (act. 72 Rz. 58).

E. 1.3

Die Beklagte macht – sinngemäss – nur geltend, die Vorinstanz habe ihr vollumfängliches Obsiegen im Rückweisungsverfahren ausser Acht gelassen. Einen anderen Grund, weshalb die Kosten anders zu verteilen sind, bringt die Beklagte nicht vor. Nach Art. 104 Abs. 4 ZPO kann die obere Instanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vor-

- 28 - instanz überlassen. Erfolgt eine Rückweisung, weil die Vorinstanz die Beweisabnahme zu ergänzen hat, so ist noch völlig offen, welche Partei am Schluss in der Sache obsiegen wird. Es macht daher Sinn, dass die Erstinstanz im neuen Entscheid auch die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens verteilt, das zur Rückweisung geführt hat. Dabei berücksichtigt die Vorinstanz den Prozessausgang in der Sache und nicht denjenigen in jenem Rechtsmittelverfahren, ansonsten die Regelung von Art. 104 Abs. 4 ZPO keinen Sinn machen würde. Bezogen auf jenes Rechtsmittelverfahren wird das Unterliegerprinzip (Art. 106 Abs. 1 ZPO) mithin relativiert, indem nicht massgebend ist, welche Partei mit ihren Rechtsmitteln obsiegt hat, sondern welche Partei später mit ihren ursprünglichen Begehren in der Sache obsiegt (BGer 4A_364/2013, 4A_394/2013, 4A_396/2013 E. 15.4; BSK ZPO-Rüegg, 2. Aufl., Art. 104 N 7; Urwyler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 104 N 6). Immerhin bleibt anzufügen, dass Art. 104 Abs. 4 ZPO

als Kann- Vorschrift ausgestaltet ist. Die Rechtsmittelinstanz könnte demnach die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens auch selber verteilen, wenn besondere – hier nicht ersichtliche – Gründe vorliegen, wie beispielsweise mut- oder böswilliges Prozessieren (ZK ZPO-Jenny, 2. Aufl., Art. 104 N 11). Nach dem Gesagten geht daher die Argumentation der Klägerin fehl. Im Lichte des Grundsatzes von Art. 106 Abs. 2 ZPO ist die Kosten- und Entschädigungsregelung für das vorinstanzliche Verfahren, wie sie die Vorinstanz vorgenommen hat, nicht zu beanstanden. Der Eventualantrag der Beklagten ist daher ebenfalls abzuweisen. 2. Berufungsverfahren

E. 1.4

Mit Schreiben vom 12. August 2011 (act. 1/3/5) teilte die Verwaltung, C._____ ..., Filiale Zürich, der Beklagten mit, nachdem seinerzeit das vertraglich vereinbarte Optionsrecht ausgeübt worden sei, ende das Mietverhältnis am 30. Juni 2012, ohne dass es einer Kündigung bedürfe. Die Eigentümerschaft ziehe weder eine Verlängerung des Mietverhältnisses noch den Abschluss eines neuen Mietvertrags über den erwähnten Zeitpunkt hinaus in Betracht. Um der Beklagten die Suche nach einem Ersatzobjekt zu erleichtern, sei die Eigentümerschaft bereit, die Beklagte schon vor dem 30. Juni 2012 auf jedes Monatsende aus den vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen. Wenn die Beklagte von diesem Recht Gebrauch machen wolle, sei dies mindestens drei Monate im Voraus mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Obwohl das Vertragsverhältnis "befristet" sei, also ohne Kündigung ende, werde der Beklagten das für Kündigungen vorgeschriebene amtliche Formular überlassen. Mit diesem kündigte die Klägerin den Mietvertrag auf den 30. Juni 2012 (act. 1/3/4).

E. 1.5

In der Folge focht die Beklagte die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an (act. 1/1 S. 4). Am 7. November 2011 schlossen die Parteien aussergerichtlich einen Vergleich (act. 1/3/6), worauf die Schlichtungsbehörde Zürich das Verfahren mit Beschluss vom 14. November 2011 als durch Vergleich erledigt abschrieb (act. 1/1 S. 4; act. 1/3/7).

E. 1.6

Mit Eingabe vom 3. April 2012 (act. 1/3/8) reichte die Beklagte bei der Schlichtungsbehörde Zürich eine Klage mit dem Antrag auf längstmögliche Erstreckung des Mietverhältnisses ein. Nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung vom 27. Juni 2012 unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien einen

- 6 - Urteilsvorschlag, welcher von der Klägerin innert Frist abgelehnt wurde, sodass ihr mit Beschluss vom 18. Juli 2012 die Klagebewilligung erteilt wurde (act. 1/3/I).

E. 1.7

Die Klägerin reichte mit Eingabe vom 29. August 2012 (act. 1/1) beim Mietgericht Zürich ihre Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein. Mit Urteil vom 31. Januar 2013 erstreckte das Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) das Mietverhältnis einmalig und definitiv um zwei Jahre bis und mit 30. Juni 2014 (act. 1/28; nachfolgend erstes Urteil). Auf Berufung der Beklagten hin hob das Obergericht am 16. April 2014 das Urteil auf und wies den Prozess zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuem Entscheid an das Mietgericht Zürich zurück (act. 25; OGer ZH NG130014 vom 16. April 2014; nachfolgend Rückweisungsbeschluss). In der Folge erliess das Mietgericht die Beweisverfügung vom 30. April 2014 (act. 26). Daraufhin beantragte die Beklagte die

Beweisab- nahme durch das Kollegialgericht (act. 29). Diesem Antrag wurde mit Zirkulati- onsbeschluss vom 27. Mai 2014 stattgegeben (act. 30). Mit Eingabe vom 5. Juni 2014 (act. 38) reichte die Beklagte – mit Ausnahme der Bilanz und Erfolgsrech- nung 2013 – die von ihr verlangten (act. 40/1-22) sowie weitere Unterlagen ein (act. 40/1-51). Anlässlich der Beweis- und Schlussverhandlung vom 18. August 2014 (Prot. S. 12 ff.) fand die Befragung von G._____ (Verwaltungsratspräsiden- tin der Beklagten) sowie H._____ (Delegierter des Verwaltungsrats der Beklagten) statt und reichte die Beklagte die Bilanz und Erfolgsrechnung 2013 ein (act. 57/1- 2). Mit Urteil vom 6. November 2014 wies das Mietgericht die Klage ab und er- streckte das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis und mit 30. Juni 2015 (act. 65; nachfolgend angefochtenes Urteil).

E. 1.8

Das Urteil vom 6. November 2014 wurde der Beklagten am 7. November 2014 zugestellt (act. 60). Mit Eingabe vom 3. Dezember 2014 (Poststempel) erhob die Beklagte somit rechtzeitig Berufung und stellte die eingangs erwähnten Anträ- ge (act. 62). Den ihr auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 6'500.– leistete sie auf erste Aufforderung (act. 67; act. 69). Der Klägerin wurde mit Verfügung vom 14. Januar 2015 Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 70), die rechtzeitig er- stattet wurde (act. 71; act. 72; act. 73/1-5). Der Prozess ist spruchreif.

- 7 -

E. 2

Rechtliche Vorbemerkungen zur Berufung

E. 2.1

Die Gerichtskosten bemessen sich nach dem Streitwert, der sich gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO nach dem Rechtsbegehren bestimmt. Die Beklagte beziffert den Streitwert vor der Berufungsinstanz auf Fr. 123'612.– (act. 62 S. 3), und dem widersprach die Klägerin nicht (act. 72 Rz. 2). Ausgehend von diesem Streitwert resultiert gestützt auf §§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 sowie § 7 lit. a GebV OG eine Entscheidgebühr von Fr. 6'500.– für das zweitinstanzliche Verfahren. Da die Beklagte im Berufungsverfahren vollumfänglich unterliegt, sind ihr die Ge- richtskosten in Höhe von Fr. 6'500.– aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) und

- 29 - mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 6'500.– (act. 69) zu verrech- nen.

E. 2.1.1

Bezüglich der von der Vorinstanz festgestellten wirtschaftlichen Verhält- nisse macht die Beklagte in ihrer Berufung einzig geltend, sie sei – in Anbetracht der noch vorhandenen Schulden in Höhe von Fr. 157'795.80 – schlichtweg ausser Stande, eine Ablösesumme zu bezahlen, weshalb von einer grossen wirtschafth- chen Härte auszugehen sei. Die Vorinstanz habe es unterlassen, ihre (der Be- klagten) wirtschaftliche Situation zu werten. Sie halte ohne Bezugnahme zur wirt- schaftlichen Situation sowie ohne weitere Begründung in ihrem Fazit fest, dass der Beklagten eine mittlere Härte zuzugestehen sei (act. 62 S. 5, S. 12). Die Vorinstanz hielt in ihrer Erwägung fest, welchen Gewinn bzw. Verlust die Be- klagte in den Jahren 2011-2013 erzielte, in welcher Höhe sie jeweils Betriebser- träge verbuchte und wie hoch die Schulden sind (vgl. act. 65 II./3.5.3.). Die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz habe sich mit ihrer wirtschaftlichen Situation nicht

auseinandergesetzt, geht daher fehl. Dass die Vorinstanz erwog, die Beklagte könne keine namhafte Ablösesumme bezahlen, gereicht der Beklagten nicht zum Nachteil, da sich die Vorinstanz betragsmässig nicht festlegte. Aufgrund der ihr zustehenden finanziellen Mittel wird die Suche nach Ersatzobjekten sodann nicht verunmöglicht, ist die Beklagte doch in der Lage, für das Ladenlokal allein einen Mietzins von Fr. 150'000.– pro Jahr zu bezahlen und sind im Raum Zürich bzw. in den Stadtkreisen 1, 2 und 6 bis 8 Geschäftsräume in diesem Preissegment durchaus vorhanden. Für ein Ladenlokal inklusiv ...atelier könnte die Beklagte sogar einen jährlichen Mietzins von Fr. 190'000.– aufbringen. Die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt wird einzig dadurch erschwert, dass sie zurzeit nicht in der Lage ist, eine Ablösesumme zu bezahlen. Insgesamt steht die Beklagte – trotz ihren Schulden – nicht in einer äusserst prekären finanziellen Lage, was von ihr zurecht auch nicht geltend gemacht wird. Die von der Vorinstanz angenomme-

- 11 - ne "mittlere Härte" hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse erweist sich daher als sachgerecht und ist nicht zu beanstanden.

E. 2.1.2

Die Klägerin wendet sich gegen den von der Vorinstanz angenommenen zumutbaren jährlichen Mietzins. Sie führt dazu aber nur aus, die Erwägungen der Vorinstanz seien zu relativieren, weil sich die Beklagte für Objekte beworben habe, die deutlich mehr als Fr. 150'000.– pro Jahr betragen würden und für welche auch ein sog. Schlüsselgeld zu leisten gewesen wäre. Dies lasse zwei mögliche Schlussfolgerungen zu: entweder habe die Beklagte über ihre finanziellen Verhältnisse unvollständige oder unzutreffende Angaben gemacht oder ihre Suchbemühungen könnten nicht ernst genommen werden (act. 72 Rz. 18). Dass für die Beklagte ein höherer jährlicher Mietzins zumutbar ist und welcher, behauptet die Klägerin indes nicht, weshalb es beim vorinstanzlich Gesagten bleibt.

E. 2.1.3

Die Klägerin bringt weiter (sinngemäss) vor, sowohl die der Beklagten gehörende Liegenschaft an der I.____-Strasse ... in E.____ als auch diejenige in J.____ seien für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Beklagte habe nicht dargetan, welche konkreten Bemühungen sie im Hinblick auf den Verkauf dieser Liegenschaften getätigt habe (act. 72 Rz. 18 f.). Nicht zu berücksichtigen seien hingegen die Schulden der Beklagten, die durch einen Einbruch entstanden seien. Ihre diesbezüglich ungenügende Versicherung sei auf eine unsorgfältige Geschäftsführung zurückzuführen. Die Folgen dieser unternehmerischen Fehlleistung habe die Klägerin nicht mitzutragen (act. 72 Rz. 20). Die finanziellen Verhältnisse des Mieters sind von wesentlicher Bedeutung, da sie bestimmen, in welchem Bereich sich der Mietzins bewegt. Bei der Beurteilung des Erstreckungsbegehren ist auf die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse abzustellen, und nicht auf künftige Entwicklungen, ausser, wenn solche mit Sicherheit vorausehbar sind (ZK-Higi, Art. 272 N 168; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 26 f. und N 39a). Die Klägerin weist in ihrer Berufungsantwort zwar zurecht darauf hin, dass die Beklagte über zwei Liegenschaften verfügt (act. 72 Rz. 18). Sie legt aber nicht dar, wie sich die Berücksichtigung dieser Liegenschaften auf die finanzielle Lage der Beklagten auswirkt bzw. aus-

- 12 - wirken soll. Sie führt auch nicht aus, von welchen finanziellen Verhältnissen vorliegend aus ihrer Sicht auszugehen ist. Ihre Ausführungen erweisen sich daher als unsubstantiiert. Den Vorwurf der mangelnden Verkaufsbemühungen begründet die

Klägerin ebenfalls nicht eingehender (act. 72 Rz. 19). Den Ausführungen der Klägerin ist nicht zu entnehmen, inwiefern der Beklagten überhaupt eine Verpflichtung zum Verkauf ihrer Liegenschaften zukommen soll. Ein allfälliger Verkaufserlös der Liegenschaften in E. _____ und/oder J. _____ kann daher aussen vor gelassen werden, zumal bei Geschäftsraummietten primär ohnehin die Ertragssituation massgebend ist (ZK-Higi, Art. 272 N 175) und künftige Entwicklungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie mit Sicherheit voraussehbar sind, was hier nicht zutrifft. Die Argumentation der Nichtberücksichtigung der Schulden hätte die Klägerin bereits in ihrer Stellungnahme vom 11. Juli 2014 (act. 50) oder im Rahmen ihrer Schlussvorträge (vgl. Prot. VI S. 26 ff.) vorbringen bzw. hätte sie die Schulden dannzumal bestreiten können und auch müssen. Unabhängig davon, ob es sich dabei um eine (un-)zulässige neue Bestreitung handelt, erweisen sich die diesbezüglichen Ausführungen als unsubstantiiert. Die Klägerin legt nämlich nicht dar, wie sich die Nichtberücksichtigung der Schulden auf die finanzielle Lage der Beklagten auswirken bzw. in welchem Bereich sich der von der Beklagten tragbare Mietzins bewegen würde.

E. 2.2

Die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 123'612.– in Anwendung von §§ 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. 4 Abs. 1 AnwGebV festzusetzen. Die Grundgebühr beträgt Fr. 12'300.– zuzüglich 8% MwSt. Die Beklagte ist somit zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 12'300.– zuzüglich 8% MwSt. zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Es wird erkannt:

E. 2.2.1

Die Vorinstanz erwog, das Obergericht habe im Rückweisungsbeschluss eine Standortgebundenheit im engeren Sinne verneint. Die Zusammensetzung der Stammkundschaft der Beklagten bzw. ihr Kundensegment lasse ein Ausweichen an einen x-beliebigen Ort in der Stadt nicht zu, weshalb sich die Beklagte bei der Suche nach einem Ersatzlokal auf eine Lage beschränken dürfe, die von Personen, aus denen sich ihre Kundschaft zusammensetze, für Einkäufe und bei Stadtbesuchen auch frequentiert werde. Solche fänden sich vermutlich sowohl in weiten Gebieten des Stadtkreises 1 als auch teilweise in unmittelbar daran anschliessenden Gebieten der Stadtkreise 2, 6, 7, und 8 (act. 65 E. II./3.4.; vgl. auch Rückweisungsbeschluss E. III./3.2.). Auf Seiten der Vorinstanz bestehe daher keine Veranlassung zu weiteren Äusserungen (act. 65 E. II./3.4.).

- 13 -

E. 2.2.2

Die Standortgebundenheit bestreitet die Beklagte nicht. Sie ist aber der Ansicht, die Vorinstanz habe der Dauer des Mietverhältnisses keine Beachtung geschenkt. Es sei daher ergänzend zu berücksichtigen, dass die Beklagte seit 28 Jahren Mieterin der zur Diskussion stehenden Räumlichkeiten sei. Ihr aktueller Standort sei wegen der langen Mietdauer der einschlägigen Kundschaft bestens bekannt, weshalb ein Wegzug zu einem Verlust von gewissen Kundinnen führen werde. Dies sei als härtebegründender Umstand zu berücksichtigen (act. 62 S. 4).

E. 2.2.3

Die Klägerin führt dazu aus, die Beklagte habe die Gefahr, dass der Wegzug zu einem Verlust von gewissen Kundinnen führen werde, weder genügend substantiiert noch – beispielsweise durch Aussagen von Kundinnen – belegt. Der Kundenverlust sei angesichts der Exklusivität reichlich unwahrscheinlich. Abgesehen davon sei der Auszug früher oder später unvermeidlich, weshalb der behauptete – und von der Klägerin bestrittene – Kundenverlust nicht abgewendet werden könne. Unter Hinweis auf die bundes- sowie obergerichtliche Rechtsprechung führt sie weiter aus, dass sich ein behaupteter Verlust von Stammkunden durch eine Erstreckung lediglich aufschieben, nicht aber vermeiden lasse (act. 72 Rz. 15). Die Standortgebundenheit bestreitet sie ebenfalls nicht.

E. 2.2.4

Da bei der Geschäftsmiete kaum Fälle denkbar sind, in welchen die lange Dauer eines Mietverhältnisses für sich allein einen Härtegrund darstellen könnte (SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 19), kann die Beklagte allein aus der Tatsache, dass sie seit 28 Jahren Mieterin der Geschäftsräume ist, nichts für sich gewinnen. Die Dauer des Mietverhältnisses kann aber insofern berücksichtigt werden, als sie ein Indiz für eine besondere Verwurzelung des Mieters im Ort oder im Quartier schafft. Ob diese als Härte qualifiziert werden kann, ist vom Mieter zu konkretisieren und zu beweisen (ZK-Higi, Art. 272 N 146 f.; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 19). Diesem Erfordernis kommt die Beklagte nicht nach, da sie lediglich ausführt, ihr aktueller Standort sei der einschlägigen Kundschaft bestens bekannt. Ergänzend sei aber dennoch erwähnt, dass sich die Beklagte während der Mietdauer zwar eine gewisse Stammkundschaft geschaffen hat. Da aber das Geschäft der Beklagten ein exklusives Luxusgeschäft ist, und – so die Beklagte ge-

- 14 - mäss Rückweisungsbeschluss (E. II./3.2.1.) – die meisten Kundinnen Termine für eine persönliche Beratung und Betreuung vereinbaren, ist nicht von einer lokalen (Lauf-)Kundschaft auszugehen, die beim Wegzug verloren ginge. Ausserdem ist ein Ausweichen ihrer Stammkundschaft auf ein x-beliebiges anderes Bekleidungs-geschäft eher unwahrscheinlich (vgl. Rückweisungsbeschluss E. II./3.2.4.). Davon ging auch die Vorinstanz aus (act. 65 E. II./3.4.). Im Übrigen kann die Beklagte dem von ihr befürchteten Kundenverlust entgegenwirken, indem sie beispielsweise mit einer postalischen Anzeige (Versand von Flyern) und/oder einer Anzeige via E-Mail auf ihren Umzug aufmerksam macht. Gerade in Boutiquen, in welchen man die Kundinnen persönlich kennt und eine Kundenkartei führen dürfte, sollte dies kein Problem darstellen. Selbst wenn von einem gewissen Verlust der Stammkundschaft auszugehen wäre, begründet dies aber noch keinen Härtefall, da – wie die Klägerin zurecht ausführt – der Verlust lediglich aufgeschoben, nicht aber gemildert würde (vgl. BGer 4A_568/2008, in: MRA 5/08, S. 197 f.). Mit der örtlichen Begrenzung auf die Stadtkreise 1 und 2 sowie 6 bis 8 wurde dem Aspekt des möglichen Kundenverlusts und somit den Interessen der Beklagten genügend Rechnung getragen. Da die Gebundenheit an die erwähnten Stadtkreise die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt örtlich begrenzt und auf diese Weise erschwert, liegt – wie die Vorinstanz zurecht ausführt – insoweit eine Härte im Sinne des Gesetzes vor.

E. 2.3

Suchbemühungen / Verhältnisse auf dem örtlichen Markt

E. 2.3.1

Allgemeines a) Die Vorinstanz kam nach Würdigung der Suchbemühungen der Beklagten zum Ergebnis, dass der Beklagten mit Bezug auf ihre Suchbemühungen und die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt eine mittlere Härte zuzugestehen sei (act. 65 E. II./3.6.5.). b) Die Beklagte erachtet die vorinstanzliche Würdigung insgesamt als ungenügend, unangemessen und teilweise aktenwidrig. Die Vorinstanz habe gewisse Bemühungen direkt als ungenügend taxiert sowie als Fazit festgehalten, ihre

- 15 - Suchbemühungen würden nicht vollends überzeugen (act. 62 S. 7). Auf die einzelnen Rügen der Beklagten ist im Folgenden näher einzugehen. c) Die Klägerin ist hingegen der Ansicht, es bestehe kein Anlass, den geltend gemachten Suchbemühungen eine andere Bedeutung beizumessen, als dies die Vorinstanz getan habe (act. 72 Rz. 52; vgl. aber E. II./2.2.3./d) hinten).

E. 2.3.2

K.____ / L.____ AG a) Die Vorinstanz erwog, man habe mit K.____ sowie mit Frau M.____ von der L.____ AG bloss vereinbart, sie sollen sich bei der Beklagten melden, wenn sie etwas Passendes finden würden. Ein schriftlicher Vertrag sei nicht abgeschlossen worden. Obwohl die Beklagte über ein Ladenlokal benachrichtigt worden sei, habe sie nicht darauf vertrauen dürfen, dass sie von K.____ stets über sämtliche geeignete Mietobjekte informiert würde. Demnach seien weder K.____ noch die L.____ AG von den Vertretern der Beklagten rechtlich bindend beauftragt worden, aktiv und verpflichtend nach einem für die Beklagte geeigneten Ersatzobjekt zu suchen. Dies wäre zweifellos schriftlich festgehalten worden und wäre auch nicht unentgeltlich gewesen. Die Anfragen bei K.____ sowie L.____ AG würden daher keine genügenden Suchbemühungen darstellen. b) Die Beklagte kritisiert die vorinstanzlichen Ausführungen betreffend K.____ sowie L.____ AG. Die Vorinstanz habe ohne Begründung festgehalten, eine Abmachung wäre schriftlich fixiert worden und wäre nicht unentgeltlich gewesen. Nach der Beklagten wäre die Unterstützung dieser vorerwähnten Firmen nicht unentgeltlich gewesen, wenn es durch ihre Vermittlung zu einem Vertragsabschluss gekommen wäre. Sowohl G.____ als auch H.____ hätten dazu überzeugende Ausführungen gemacht. Hinzukomme, dass die Beklagte die Zeugenaussage von Frau M.____ offeriert habe, welche die Vorinstanz nicht abgenommen habe. Mit Bezug auf die Zeugenofferte von Frau M.____ sei es daher aktenwidrig und in Bezug auf die Anfragen bei K.____ sowie L.____ AG sei es unangemessen, die Suchbemühungen als ungenügend zu bezeichnen (act. 62 S. 8).

- 16 - c) Die Klägerin erachtet die vorinstanzliche Würdigung als zutreffend (act. 72 Rz. 36). d) Die Beklagte beschränkt sich in ihrer Berufungsbegründung darauf zu sagen, in Bezug auf die Schriftlichkeit und Entgeltlichkeit bzw. der Auftragserteilung an K.____ sowie L.____ AG hätten G.____ und H.____ überzeugende Ausführungen gemacht. Auf welche konkreten Aussagen dieser Personen sich die Beklagte stützt, und wie diese zu würdigen sind, bzw. welche Schlussfolgerung sie daraus zieht, legt sie nicht dar. Ebenso zeigt sie nicht auf, weshalb die Suchbemühungen hinsichtlich K.____ sowie L.____ AG genügend sein sollen. Entgegen der beklagten Behauptung sind – in Bezug auf die Auftragserteilung und Entgeltlichkeit – keine überzeugenden Ausführungen von G.____ und H.____ auszumachen. G.____ bestätigte ausdrücklich, die Abmachung mit K.____ sei unentgeltlich gewesen (Prot. Vi S. 16). In Bezug auf die L.____ AG führte sie nichts aus. H.____ äusserte sich weder zu K.____ noch zu L.____ AG (vgl. Prot. Vi S. 19 ff.). Zur offerierten Zeugeneinvernahme von Frau M.____ führt die Beklagte schliesslich nur aus, dass die Vorinstanz es nicht als nötig erachtet habe, dieses Zeugnis abzunehmen (act.

62 S. 8). Wer vorbringt, es sei zu einer bestimmten Tatsache(nbehauptung) kein Beweisverfahren durchgeführt bzw. seien angerufene Beweismittel nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo (Aktenstelle) er welche erheblichen und bestrittenen Tatsachen in rechtsgenügender Weise behauptet hat. Es ist nicht Sache der Berufungsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen zu suchen. Die diesbezüglich erhobene Rüge erfüllt diese Begründungsanforderung nicht. Die Rüge der Beklagten, es sei unangemessen und aktenwidrig die Suchbemühungen als ungenügend zu werten, beschränkt sich daher vielmehr auf eine allgemeine Kritik des angefochtenen Entscheids, die den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht genügt (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 (2013) Nr. 4). Insgesamt ist gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, die Anfragen bei K._____ sowie L._____ AG würden keine genügenden Suchbemühungen darstellen, nichts einzuwenden. Von daher erübrigt sich der Hinweis schon fast, dass letztlich unerfindlich bleibt, was Frau M._____ als Zeugin wesentlich anderes von Belang hätte ausführen können als G._____ und H._____ , die für die Beklagte Suchbemühungen zu unterneh-

- 17 - men hatten. Und es kann offen bleiben, zu welchen konkreten Behauptungen der Beklagten Frau M._____ zu befragen gewesen wäre, ausser dass sie im Jahre 2011 ein Suchprofil angefordert hatte (vgl. act. 62 S. 8). Denn dass sie ein solches auch erhielt, wird damit nicht behauptet. Und ebenso wenig wird dargelegt, was M._____ damit angefangen haben soll.

E. 2.3.3

Homegate a) In Bezug auf das Suchabonnement bei Homegate hielt die Vorinstanz fest, dieses stelle keine genügende Suchbemühung dar, weil es nicht spezifisch nach geeigneten Mietobjekten für einen Mieter suche. Man erhalte vielmehr regelmässig eine Zusammenstellung von Mietobjekten per E-Mail, welche die vom Suchenden definierten Eigenschaften aufweisen würden (act. 65 E. II./3.6.4./a). b) Die Beklagte bringt vor, es möge zutreffend sein, dass diese Internetplattform nicht spezifisch nach geeigneten Mietobjekten suche. Da aber in einem solchen Fall die suchende Person die Triage vornehme, sei es unangemessen, diese Suchbemühungen als ungenügend zu bezeichnen. c) Die Klägerin äussert sich zu diesem Suchabonnement nicht konkret und schliesst sich der Ansicht der Vorinstanz an (act. 72 Rz. 52). d) Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt können nur gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden (SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 41), weshalb nur effektiv vorgenommene und ernsthafte Suchbemühungen bzw. Abklärungen berücksichtigt werden können. Die vom Gesetz verlangte Ernsthaftigkeit kann mit einem Suchabonnement bei Homegate allein kaum überprüft werden. Zudem lassen sich Suchbemühungen mit dem Einreichen von Inseraten aus dem Internet allein nicht dokumentieren. Ein solches Suchabonnement ist daher mit dem blossen Sammeln von Zeitungsinseraten zu vergleichen, was von vornherein ungenügend ist (vgl. ZK-Higi, Art. 272 N 245). In diesem Zusammenhang obliegt es der Beklagten darzulegen, ob und mit welchem (Miss-)Erfolg sie sich um die von Homegate zusammengetragenen Objekte bemüht hat, oder zu erklä-

- 18 - ren, weshalb sie darauf verzichtete, sich auf diese Objekte zu bewerben. Dies hat die Beklagte nicht getan. Die Erwägungen der Vorinstanz zum Suchabonnement bei der Internetplattform Homegate sind daher nicht zu beanstanden.

E. 2.3.4

Flexibilität a) Die Vorinstanz erwog, die Beklagte schränke sich bei der Suche örtlich zu sehr ein, indem sie sich beinahe ausschliesslich auf den Stadtkreis 1 konzentriere, obwohl sie gemäss Rückweisungsbeschluss bei der Suche auch die Stadtkreise 2 und 6 bis 8 miteinbeziehen müsse. Ausserhalb des Stadtkreises 1 habe die Beklagte nur eine Handvoll Mietobjekte in Betracht gezogen. Zudem zeige sich die Beklagte betreffend Fläche und Aufteilung der Räumlichkeiten zu wenig flexibel. Die Beklagte dürfe an sich geeignete Mietobjekte nicht kategorisch ausschliessen, nur weil die Fläche auf mehrere Etagen verteilt sei oder weil sich ein (Gross-)Teil der Verkaufsfläche im Untergeschoss befinde, wie dies beispielsweise beim Objekt am N.____-Strasse ... der Fall gewesen sei. Weiter habe sich die Beklagte aufgrund der schlechten Lage nicht weiter um den Abschluss eines Mietvertrages betreffend die Objekte am O.____-Strasse ... und an der P.____-Strasse ... bemüht. Das Mietobjekt an der Q.____-Strasse ... [recte R.____-Strasse ...] habe die Beklagte schliesslich wegen der schlechten Passantenlage verworfen (act. 65 E. II./3.6.5. und E. II./3.6.4./b). b) Die Beklagte erachtet den Vorwurf der mangelnden Flexibilität für unrechtmässig und unbegründet. Sie habe ihren Suchradius stark ausgeweitet und zeige sich mit Bezug auf die Räumlichkeiten flexibel, indem sie nach einer Verkaufsfläche zwischen 100m² und 200m² suche. Die Vorinstanz habe ihre Suchbemühungen als ungenügend qualifiziert, weil sie – die Beklagte – nur eine "Handvoll Mietobjekte ausserhalb des Kreises 1" in Betracht gezogen habe. Weder die Klägerin noch die Vorinstanz seien in der Lage gewesen, ein geeignetes Objekt ausserhalb (und innerhalb) des Kreises 1 zu nennen, auf welches sie sich nicht beworben habe (act. 62 S. 8 f.). Sie habe kein einziges Objekt ausschliesslich wegen der Lage oder Aufteilung der Verkaufsfläche abgelehnt bzw. habe sie insgesamt nur zwei Objekte abgelehnt, bei welchen die Flächen auf drei Etagen verteilt gewesen seien und sich teilweise im Untergeschoss befunden hätten. Das Objekt

- 19 - am N.____-Strasse ... sei nicht in Frage gekommen, weil die Räumlichkeit nicht als Verkaufsfläche hätte genutzt werden können, da sie sich ausschliesslich im UG befunden habe. Das Objekt an der R.____-Strasse ... habe sie wegen der schlechten bzw. versteckten Lage und aufgrund der Verteilung der Ladenfläche auf zwei Etagen nicht weiter verfolgt. Das Objekt am O.____-Strasse ... habe sie abgelehnt, weil nur ein Untermietverhältnis in Frage gekommen sei und man bereits Sanierungsarbeiten angekündigt habe, was unzumutbar sei. Das Objekt an der P.____-Strasse ... sei nicht in Frage gekommen, weil die Vermieterin für diese Räumlichkeiten nur einen Showroom gewollt habe, mithin die Beklagte darin kein Geschäft hätte betreiben können. Dass sie Abklärungen und Bemühungen bei über 150 Objekten getroffen habe, erwähne die Vorinstanz mit keinem Wort. Es mute daher seltsam an, wenn die Vorinstanz mit der Auflistung von nur vier Objekten der Beklagten ungenügende Bemühungen oder mangelnde Flexibilität unterstelle. Gesamthaft seien ihre Suchbemühungen als genügend zu bezeichnen (act. 62 S. 9 f.). Sie habe den Nachweis erbracht, dass sie seit dem 12. August 2011 in den Stadtkreisen 1, 2, 6, 7 und 8 intensive Suchbemühungen getätigt habe (act. 62 S. 6). c) Die Klägerin bringt vor, die vorinstanzlichen Erwägungen, die Beklagte habe sich örtlich zu sehr eingeschränkt und sich praktisch nur um Objekte im Stadtkreis 1 bemüht, seien zutreffend. Die Beklagte habe sich ausserhalb des Stadtkreises 1 nämlich nur um drei Objekte (O.____-Strasse ..., S.____-Strasse ..., P.____-Strasse ...) bemüht. Das Objekt am O.____-Strasse ... habe die Beklagte mit der Begründung, es sei nur ein Untermietvertrag in Frage gekommen, abgelehnt (act. 72 Rz. 36 f.). In Bezug auf das Objekt an der R.____-Strasse ... habe die Vorinstanz zu recht ausgeführt, dass sich die Beklagte hätte bewerben müssen (act. 72 Rz. 39). Die das Objekt an der B.____-Strasse ... betreffende Behauptung der Beklagten, die

gesamte Verkaufsfläche befinde sich im Untergeschoss, widerspreche der Umschreibung im Inserat. Da sich dieses Mietobjekt auf drei Etagen verteile, könne sich folglich nur ein Teil im Untergeschoss befinden. Die Beklagte hätte dieses Objekt – wie die Vorinstanz ausgeführt habe – nicht kategorisch ausschliessen dürfen (act. 72 Rz. 40 f.).

- 20 - d) Für die ausserhalb des Stadtkreises 1 unternommenen Suchbemühungen sind weder die Vorinstanz noch die Klägerin beweisbelastet (vgl. act. 62 S. 9), sondern ist es allein die Beklagte. Die Beklagte versäumt es vorliegend anzugeben, inwiefern sie mehr als nur eine "Handvoll" Mietobjekte ausserhalb des Stadtkreises 1 in Betracht gezogen habe bzw. um welche Objekte es sich dabei konkret handelte. Ihre allgemeine Kritik am vorinstanzlichen Entscheid genügt den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1. = Pra 102 (2013) Nr. 4). Die vorinstanzliche Erwägung, dass sich die Beklagte örtlich zu sehr auf den Kreis 1 einschränke, ist daher nicht zu beanstanden. Was die Objekte am N.____-Strasse ..., an der R.____-Strasse ... und am O.____-Strasse ... betrifft, so rekapituliert die Beklagte nur, was sie bereits vor Vorinstanz vorgebracht hat (vgl. act. 1/14 S. 17 und S. 19). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung indes nicht (OGer LB140064 vom 13. November 2014 E. II./1; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 (2013) Nr. 4). Sodann ist in Bezug auf das Objekt am O.____-Strasse ... festzuhalten, dass die Beklagte nicht ausführt, weshalb für sie ein Untermietverhältnis nicht in Frage kommt und wie lange dieses Untermietverhältnis gedauert hätte. Ein Untermietverhältnis kann zwar zu einem erneuten Umzug führen, da ein solches in der Regel befristet sein dürfte bzw. davon auszugehen ist, dass der (Haupt-)Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen (vgl. BGE 138 II 59 E. 2.2.2.). Ein Anspruch darauf, einen zweimaligen Umzug unter allen Umständen zu vermeiden, gibt es aber nicht (vgl. SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 45 m.w.H.). Für die Beurteilung einer allfälligen Härte kann die Beklagte damit jedenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten. Weiter legt die Beklagte nicht schlüssig dar, weshalb ihr Geschäftsmodell nicht ebenso auf mehreren Etagen umgesetzt werden könnte. Immerhin ist dies in Modetiquen nicht unüblich. Das Verhalten der Beklagten erweckt vielmehr den Anschein, dass sie auf der Suche nach einem perfekten Ersatzobjekt ist, obwohl es sich lediglich um ein geeignetes Ersatzobjekt handeln muss, das nicht allzu spezifische Raumbedürfnisse (z.B. besondere Höhe, besondere Tragfähigkeit von Böden) zu erfüllen hat. Die Vorinstanz ging daher zu recht davon aus, dass sich

- 21 - die Beklagte – insbesondere in Bezug auf die Aufteilung der Fläche und der Lage – wenig flexibel zeige. Einzig die Rüge betreffend das Objekt an der P.____-Strasse ... ist angebracht. Die Vorinstanz führte dazu aus, die Beklagte habe dieses Objekt wegen der schlechten Passantenlage verworfen (act. 65 II/3.6.4./b S. 16). Aus dem betreffenden Inserat ergibt sich aber deutlich, dass für dieses Objekt ein Nachmieter für einen Showroom gesucht wird (vgl. act. 1/16/39). Diese Kritik vermag aber an den vorinstanzlichen Schlussfolgerungen nichts zu ändern. Im Übrigen genügen die pauschalen Aussagen bzw. Rügen der Beklagten, es mute seltsam an, wenn die Vorinstanz nur vier Objekte aufliste und ihr ungenügende Bemühungen und mangelnde Flexibilität vorwerfe, den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht. Welche Objekte von der Vorinstanz unberücksichtigt geblieben sind, zeigt die Beklagte nicht auf, sondern sie beschränkt sich darauf zu behaupten, sie habe Bemühungen bei über 150 Objekten getroffen (act. 62 S. 10), was im Berufungsverfahren so nicht genügt. Die Erwägungen der Vorinstanz, es sei der

Beklagten eine mittlere Härte zuzubilligen, obwohl ihre Suchbemühungen nicht vollends überzeugend seien, es ihr aber dennoch gelungen sei, Schwierigkeiten bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt auf dem örtlichen Markt aufzuzeigen, ist daher nicht zu beanstanden.

E. 2.3.5

Beginn der Suchbemühungen Etwas weitschweifig führt die Klägerin aus, die Beklagte habe zu spät mit der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt begonnen (act. 72 Rz. 23, Rz. 25-28; Rz. 30-33), die Würdigung der Vorinstanz hinsichtlich der Suchbemühungen sei mehr als nur wohlwollend (act. 72 Rz. 35), sowie G._____ und H._____ seien instruiert gewesen und deren Aussagen seien widersprüchlich (act. 72 Rz. 23-28; Rz. 30-35). Worauf die Klägerin mit diesen Ausführungen konkret abzielen bzw. was sie aus diesen konkret ableiten will, führt sie weder aus noch ist dies ersichtlich.

- 22 -

E. 2.3.6

Neue Suchbemühungen Die Beklagte bringt ihre seit der Verhandlung vom 18. August 2014 neu getätigten Suchbemühungen als Novum vor, indem sie ihren Anhang I mit den entsprechenden Beilagen als integrierenden Bestandteil ihrer Berufungsschrift erklärt (act. 62 S. 6 f.). Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen. Dabei sind die Tatsachenbehauptungen nach der auch im Berufungsverfahren geltenden Bestimmung von Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO in der Rechtsschrift selbst aufzuführen (Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 311 N 10). Tatsachen, die sich lediglich aus einer Beilage zu einer Rechtsschrift ergeben, sind vom Gericht nicht zu beachten. Selbst mit einem allgemeinen Verweis in der Rechtsschrift auf eine Beilage oder mit der allgemeinen Erklärung, dass eingereichte Akten als integrierender Bestandteil der Rechtsschrift gelten, wird der Behauptungslast nicht genügend nachgekommen (KUKO ZPO-Naegeli, 2. Aufl., Art. 221 N 27; ZK ZPO-Leuenberger, 2. Aufl., Art. 221 N 43). Dies soll auch in Verfahren gelten, die von der sozialen Untersuchungsmaxime beherrscht sind und umso mehr, als die Parteien – wie hier – anwaltlich vertreten sind. Es ist nicht Sache des Gerichts (sowie der Gegenpartei), sich die Grundlagen für den eingeklagten Anspruch aus den eingereichten Beilagen zusammenzusuchen (KUKO ZPO-Naegeli, 2. Aufl., Art. 221 N 27), und es hat nicht von sich aus den Sachverhalt zu erforschen, wie die uneingeschränkte oder echte Untersuchungsmaxime das fordert (vgl. dazu etwa Art. 286 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte kommt diesen Anforderungen offensichtlich nicht nach; sie hat damit ihre neuen Suchbemühungen nicht genügend behauptet. Selbst wenn der Anhang I als integrierender Bestandteil der Berufungsschrift zu berücksichtigen wäre, geht aus diesem auch nicht hervor, wann die Beklagte diese dort behaupteten Suchbemühungen getätigt hat, ob und wann sie sich für eines dieser Objekte beworben hat und mit welchem Ergebnis und dabei namentlich, ob sie mit dem Vermieter Vertragsverhandlungen geführt hat, was die Gründe einer etwaigen Absage waren, in welchem Status sich die Bemühungen ansonsten befinden etc. Sodann ist auch hier zu betonen, dass sich Suchbemühungen allein mit dem Ein-

- 23 - reichen von Inseraten nicht dokumentieren lassen sowie nur die konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden können (ZK-Higi, Art. 272 N 245; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272 N 41; vgl. auch E. II./2.3.3./d) vorne).

E. 2.3.7

Fazit Hinsichtlich der Suchbemühungen und Verhältnisse auf dem örtlichen Markt ist der Beklagten – im Einklang mit der Vorinstanz – eine mittlere Härte zuzubilligen. Damit wird auch dem Umstand, dass die Beklagte mit den Suchbemühungen allenfalls verspätet begonnen hat, genügend Rechnung getragen.

E. 3

Interessenlage der Klägerin

E. 3.1

Ebenso wie die Härtegründe der Beklagten sind auch die Interessen des Vermieters und damit der Klägerin zu prüfen. Die Vorinstanz erwog in ihrem ersten Urteil, die Klägerin habe die Sanierung der Schaufenster- und Elektroanlagen bereits im Zeitraum 2005 / 2006 durchführen wollen. Sie habe aber mit der Sanierung bis zum Auszug der Beklagten zuwarten wollen. Das Interesse der Klägerin am Auszug der Beklagten aus den Mieträumlichkeiten erweise sich als nicht dringlich (act. 1/28 E. III./3.4.2.). Im ersten Berufungsverfahren blieb die Interessenlage der Klägerin unangefochten (vgl. Rückweisungsbeschluss). Die Vorinstanz hielt im hier angefochtenen Urteil unter Verweis auf das erste Urteil sowie den Rückweisungsbeschluss fest, die klägerischen Interessen seien nicht dringlich (act. 65 E. II./3.6.6.).

E. 3.2

Die Beklagte beanstandet, die Vorinstanz verweise bloss auf das erste Urteil, in welchem das Interesse der Klägerin als nicht dringlich bezeichnet worden sei. Nach der Beklagten seien die klägerischen Interessen nicht nur zeitlich nicht dringlich, sondern auch völlig untergeordnet, da weder Eigenbedarf noch eine Realisierung eines bereits bewilligten Umbaus im Raum stünden (act. 62 S. 12).

E. 3.3

Die Klägerin führt zu ihrer Interessenlage aus, sie sei weiterhin daran interessiert, die längst fälligen und aus Gründen der Sicherheit notwendigen Sanie-

- 24 - rungsarbeiten im Bereich der elektrischen Einrichtung und der Schaufensterverglasung vorzunehmen. Im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens sei einlässlich dargelegt worden, dass diese Arbeiten nicht ausgeführt werden könnten, solange die Beklagte im Mietobjekt ihr Geschäft betreibe (act. 72 Rz. 53).

E. 3.4

Der (ersten) Beurteilung der Vorinstanz widersprach die Beklagte weder im ersten obergerichtlichen (vgl. Rückweisungsbeschluss) noch im zweiten erstinstanzlichen Verfahren (vgl. act. 65 E. II./3.6.6.). Im vorliegenden Berufungsverfahren bestritt die Beklagte das Vorhandensein der Klägerinteressen ebenfalls nicht. Sie äussert sich nur zu deren Gewichtung. Es bleibt damit bei der Sachdarstellung, wie sie dem ersten Urteil des Mietgerichtes zugrunde lag.

E. 4

Interessenabwägung und Erstreckungsdauer / Art der Erstreckung

E. 4.1

Da auf der Beklagtenseite eine Härte und auf der Klägerseite ein Vermieterinteresse vorhanden sind, ist – wie bereits vorstehend ausgeführt – sowohl für die Dauer als auch für die Art der Erstreckung eine Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. E. II./1.1. vorne).

E. 4.2

Eine einmalige (definitive) Erstreckung ist angezeigt, wenn im Zeitpunkt des Entscheids über das erste Erstreckungsbegehren klar ist, auf welchen Zeitpunkt hin der Mieter eine Ersatzlösung finden wird. Eine endgültige Erstreckung ist auch zu gewähren, wenn dies die Interessen des Vermieters gebieten oder wenn dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen nicht mehr zuzumuten ist. Gegen eine erstmalige Erstreckung spricht, dass nur schwer abgeschätzt werden kann, ob innert der gewährten Erstreckung ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werden kann und – namentlich unter Berücksichtigung der Suchbemühungen des Mieters – zu einem späteren Zeitpunkt mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zusätzliche Anhaltspunkte zu erwarten sind (SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 272b OR N 4; BGer 4A_62/2010 E. 6.1.2. m.w.H., in: MRA 5/10 S. 212).

- 25 -

E. 4.3

Die Vorinstanz führte in Bezug auf die Erstreckungsart und -dauer aus, die Beklagte habe sich bei der Suche nach einem Ersatzobjekt örtlich zu sehr eingeschränkt und zeige sich allgemein als wenig flexibel. Es könne davon ausgegangen werden, dass sie bei intensivierten geeigneten Suchbemühungen in absehbarer Zeit ein geeignetes Ersatzobjekt finden werde, weswegen eine definitive Erstreckung anzuordnen sei (act. 65 E. II./3.7.3.).

E. 4.4

Die Beklagte beanstandet die mangelnde Berücksichtigung der Vermieterinteressen. Die Vorinstanz habe nicht ansatzweise eine Interessenabwägung vorgenommen und die Interessen der Klägerin bzw. deren Gewichtung ausser Acht gelassen (act. 62 S. 12). Bereits aus dem Grund, dass die klägerischen Interessen nicht nur zeitlich nicht dringlich, sondern auch von untergeordneter Bedeutung seien, rechtfertige sich eine endgültige Erstreckung nicht. Ausserdem könne zurzeit weder über die Aussicht, neue Räumlichkeiten zu finden, noch über die Entwicklung der wirtschaftlichen Situation eine zuverlässige Prognose gemacht werden (act. 62 S. 11).

E. 4.5

Die Klägerin führt aus, eine zweite Erstreckung sei nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Beklagte alles ihr Zumutbare unternommen habe, um ein Ersatzobjekt zu finden (Art. 272 Abs. 3 OR). Für die Beurteilung dieser Frage sei der gesamte Zeitraum zu berücksichtigen, in welchem nach Kenntnis der Beendigung des Mietverhältnisses vernünftigerweise Suchbemühungen hätten unternommen werden müssen. Es stehe bereits heute fest, dass die Beklagte diesem Erfordernis nicht nachgekommen sei (act. 72 Rz. 56). Vorliegend seien keine oder ungenügende Suchbemühungen vorgenommen worden, weswegen zum einen die Anwartschaft auf die Gewährung einer Mieterstreckung reduziert und zum anderen eine erstmalige Erstreckung ausgeschlossen werde. Es stehe bereits zum vornherein fest, dass eine zweite Mieterstreckung nicht gewährt werden könne (act. 72 Rz. 56).

E. 4.6

Nach dem oben Gesagten besteht auf Seiten der Beklagten eine auf die Stadtkreise 1, 2 und 6 bis 8 begrenzte Ortsgebundenheit, so dass eine gewisse Härte im Sinne des Gesetzes vorliegt (vgl. E. II./2.2. oben). Und ist ihr – auch unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse und ihrer Suchbemühun-

- 26 - gen eine insgesamt mittlere Härte zuzugestehen (vgl. E. II./2.1 bis 2.3 oben). Auf der Vermieterseite bestehen keine dringlichen Interessen. Immerhin ist hier zu berücksichtigen, dass die Beklagte bereits seit 2005/2006 von den Sanierungsplänen der Klägerin Kenntnis hatte, und sie seit dem 12. August 2011 wusste, dass das Mietverhältnis per 30. Juni 2012 enden würde (vgl. Rückweisungsbeschluss E. III./3.1.3.). Die Beklagte konnte daher davon ausgehen, dass die Klägerin ein berechtigtes Interesse daran hat, diese Sanierungsarbeiten durchführen bzw. auf einen im Voraus bekannten Termin hin organisieren zu können. Der Beklagten ist anzulasten, dass sie keine allzu intensiven Suchbemühungen getätigt hat, und sie konnte keine Knappheit an geeigneten Objekten auf dem massgeblichen Mietmarkt dokumentieren (vgl. E. II./2.3.7. vorne). Ausserdem ist die Beklagte nicht auf ein Ersatzobjekt angewiesen, das bestimmte Eigenschaften aufweisen muss und nicht oft angeboten wird (vgl. E. II./2.3.4./d. vorne). Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz davon ausging, dass die Beklagte innert der ihr eingeräumten Erstreckungsfrist ein ihr zusagendes Ersatzobjekt findet, falls sie ihre Suchbemühungen verstärkt und sich hinsichtlich den Räumlichkeiten flexibler zeigt. Den Interessen der Beklagten hat die Vorinstanz mit der grosszügig auf die Hälfte der höchstmöglichen Dauer bemessenen einmaligen Erstreckung des Mietverhältnisses angemessen Rechnung getragen. Aus dem von der Beklagten zitierten Entscheid des Bundesgerichts vom 13. April 2010 (BGer 4A_62/2010, in: MRA 5/10 S. 207 ff.) lässt sich nichts zu ihren Gunsten ableiten (vgl. act. 62 S. 11). Wohl hielt das Bundesgericht fest, es sei unsicher, wann die Beschwerdeführerin ein Ersatzobjekt finden werde, weshalb eine erstmalige Erstreckung angezeigt sei (MRA 5/10 E. 6.4. S. 214). Im dort beurteilten Fall ging es aber darum, und darin liegt der massgebliche Unterschied, dass die Vorinstanz gänzlich ausser Acht liess, dass die Mieterin ein Ersatzobjekt benötigte, das sehr spezifische Eigenschaften aufweisen musste (bestimmte Grösse, Zulässigkeit von Lärmemissionen, erforderliche Bewilligung für die Installation von Spritzkabinen etc.), weshalb es höchst unsicher erschien, dass die Mieterin ein solches Ersatzobjekt innerhalb eines Jahres findet (MRA 5/10 E. 6.4. S. 213 f.). Überdies lässt sich aus der Argumentation der Beklagten nicht ableiten, die Vorinstanz sei bei der Beweiswürdigung und der Feststellung des Sachver-

- 27 - halts in Willkür verfallen. Dergleichen ist zudem nicht ersichtlich. Das Mietverhältnis war befristet. Die Beklagte als geschäftserfahrene juristische Person weiss somit seit Jahren um die Notwendigkeit eines Ersatzes. Aufgrund der dargelegten Situation ist einer definitiven Erstreckung gegenüber einer einstweiligen den Vorzug zu geben, denn er ist den gesamten massgeblichen Umständen angemessen. Das führt zur Abweisung der Berufung. III. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Vorinstanzliches Verfahren

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.