

**Le droit d’être entendu est de nature formelle : en principe, sa violation entraîne l’admission du recours et le renvoi à l’instance précédente.** Il existe toutefois des **exceptions** à cette règle. Ainsi, si la violation n’est pas particulièrement grave, elle peut être considérée comme réparée si la partie peut s’exprimer devant une instance supérieure qui peut réexaminer librement les faits et le droit. Même si la violation est grave, il convient de renoncer à un renvoi si celui-ci est un exercice vide de sens qui ralentirait la procédure – par exemple si la partie n’a pas d’intérêt digne de protection au renvoi (notamment si elle ne démontre pas en quel effet l’exercice du droit d’être entendu aurait sur le procès) (consid. 5.1).

**Les contrats doivent être exécutés selon ce qui a été convenu (*pacta sunt servanda*).** Par exception à cette règle, **une adaptation du contrat par un tribunal est possible, même contre la volonté d’une partie, si les circonstances se modifient si fondamentalement après la conclusion du contrat qu’il en résulte un grave déséquilibre entre les prestations (*clausula rebus sic stantibus*).** La modification du rapport entre les prestations ne doit pas avoir été prévisible ni évitable au moment de la conclusion du contrat (consid. 8.1).

**En l’espèce, le Tribunal fédéral confirme le raisonnement de l’instance précédente. Celle-ci avait admis un changement de circonstances** (dans le cas présent, la pandémie de Covid-19 et les mesures étatiques qui ont été prises en conséquence) qui n’était pas prévisible lors de la conclusion du contrat et des avenants. **En revanche, le déséquilibre entre les prestations ne suffisait pas à atteindre la gravité requise pour que la *clausula rebus sic stantibus* s’applique,** pour les raisons suivantes : (i) la locataire, qui avait pris à bail un hôtel, avait reçu une indemnité étatique pour cas de rigueur ; (ii) ses collaborateurs avaient bénéficié d’indemnités pour réduction de l’horaire de travail (chômage partiel), ce qui avait permis à la locataire de réduire ses charges ; (iii) les fluctuations dans les nuitées ne sont pas inhabituelles dans le secteur hôtelier, mais font partie du risque commercial général et (iv) la période litigieuse de mars 2020 à février 2021 n’a concerné qu’une fraction de la durée effective du bail (qui était de 90 mois) et de la durée initialement prévue du bail (qui était de 292 mois) (consid. 8.2).

**L’art. 257d CO permet au bailleur de résilier le contrat lorsque le locataire est en retard dans le paiement des loyers, moyennant fixation d’un délai de paiement.** A cet égard, un bailleur ne commet toutefois pas un abus de droit s’il résilie le bail pour défaut de paiement après avoir accepté des paiements de loyer tardifs. **En revanche, le fait de résilier le contrat longtemps après l’expiration du délai de paiement peut être abusif, si le bailleur a, entre-temps, accepté sans réserve le paiement de loyers de la part du locataire** (consid. 9.1).

Besetzung  
Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,  
Bundesrichterin Kiss,  
Bundesrichter Rüedi,  
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte  
A. AG (vormals: B. AG),  
vertreten durch Rechtsanwalt Adrian Lienert,  
Beschwerdeführerin,

gegen

C. AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Daniel Alder und Advokat Dr. Fabrizio Gabrielli,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand  
Mietvertrag; clausula rebus sic stantibus,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts  
des Kantons Zürich vom 7. Februar 2024  
(HG210201-O).

Sachverhalt:

A.

**Die A. AG (vormals: B. AG, Mieterin, Beschwerdeführerin) mietete von der C. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) ab dem 5. September 2013 bis Ende Februar 2021 eine Hotel-Liegenschaft in U.** Darin betrieb sie als Franchisenehmerin ein D. Die Parteien hatten bereits am 4. September 2009 einen Mietvertrag betreffend die damals noch nicht bestehende Hotel-Liegenschaft abgeschlossen. **In der Folge wurde der Mietvertrag mehrfach abgeändert, wobei man sich namentlich auf den Mietbeginn und eine Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2037 einigte.**

**Mit Schreiben vom 12. November 2020 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs der Mieterin ausserordentlich per 28. Februar 2021.** Die Kündigung blieb bis zur Erstattung der Replik im vorinstanzlichen Verfahren am 3. März 2023 unangefochten. Am 1. März 2021 fand die Rückgabe des Hotels (einschliesslich der Mieterausbauten und des Inventars) an die Vermieterin statt.

B.

**Mit Teilklage vom 4. Oktober 2021 beantragte die Mieterin beim Handelsgericht des Kantons Zürich, die Vermieterin sei zu verpflichten, ihr Fr. 1'159'837.58 nebst Zins zu bezahlen. Die Mieterin machte aufgrund der veränderten Verhältnisse infolge der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Pandemie) eine Mietzinsreduktion bzw. einen Rückzahlungsanspruch für zu viel bezahlte Mietzinse geltend.** Zudem verlangte sie aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung für den Rest- bzw. Sachwert der Mieterausbauten und des Inventars. In der Replik passte sie die Klagebegründung dahingehend an, dass sie den Betrag zusätzlich als Schadenersatz wegen der vertragswidrigen " Entziehung resp. Zerstörung des Hotelunternehmens" fordere.

**Mit Urteil vom 7. Februar 2024 wies das Handelsgericht die Klage ab. Es erwog, es bestehe weder eine vertragliche Verpflichtung zur Mietzinsherabsetzung noch seien die Voraussetzungen der clausula rebus sic stantibus erfüllt.** Damit scheidet ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung aus. Weiter fehle es an einer Grundlage für einen Entschädigungs- oder Schadenersatzanspruch der Mieterin im Zusammenhang mit dem Übergang der Mieterausbauten und des Inventars auf die Vermieterin.

C.

**Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Mieterin dem Bundesgericht, das Urteil des Handelsgerichts sei aufzuheben und die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr Fr. 1'159'837.58 nebst Zins zu bezahlen.** Eventualiter sei die Sache an das Handelsgericht zur Neu beurteilung zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen; eventualiter sei die Angelegenheit an das Handelsgericht zurückzuweisen. Das Handelsgericht hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführerin replizierte unaufgefordert, worauf die Beschwerdegegnerin

mitteilte, sie verzichte diesbezüglich auf Bemerkungen.

Mit Präsidialverfügung vom 11. April 2024 wurde das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Sicherstellung der Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1).

Soweit eine Verletzung von verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht wird, gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist im Einzelnen anhand der vorinstanzlichen Erwägungen darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte missachtet wurden oder der Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 III 393 E. 6).

2.

2.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

2.2. Soweit die Beschwerdeführerin unter dem Titel "Vorgeschichte" in ihrer Beschwerde den Sachverhalt in freien Ausführungen schildert und dabei vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt abweicht, ohne den obigen Anforderungen genüge zu tun, kann darauf nicht eingetreten werden. Massgebend ist der Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz festgestellt worden ist.

3.

Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. **Die beschwerdeführende Partei darf eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben** (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2; 132 I 42 E. 3.3.4).

4.

4.1. Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass die Beschwerdeführerin ihre Mietzinszahlungen ab April 2020 gänzlich eingestellt habe. Mit Urteil des Bezirksgerichts Affoltern vom 15. Juli 2020 sei ihr eine COVID-Stundung bis zum 15. Oktober 2020 gewährt worden, die mit Urteil vom 13. Oktober 2020 bis am 15. Januar 2021 verlängert worden sei. Mit Schreiben vom 12. November 2020 habe die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt. Die Kündigung habe sie mit einem Zahlungsverzug der Beschwerdeführerin gemäss Art. 257d OR begründet. Die Beschwerdeführerin berufe sich in der Replik erstmals auf die Nichtigkeit dieser Kündigung.

Die Vorinstanz erwog, der Stundung nach Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 16. April 2020 über insolvenzrechtliche Massnahmen zur Bewältigung der Coronakrise (Covid-19-Verordnung Insolvenzrecht) unterlägen Forderungen, die vor der Bewilligung der Stundung entstanden seien. Nicht erfasst seien hingegen Forderungen, die nach (bzw. während) der Stundung entstünden. Die Stundung bewirke auch keinen Aufschub der materiell-rechtlichen Fälligkeit einer Forderung. **Entsprechend sei die Mietzinsforderung für den Monat August 2020 im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung vom 11. August 2020 fällig gewesen. Im Zeitpunkt der Kündigung vom 12. November 2020 habe sich die Beschwerdeführerin mit der Miete für den Monat August 2020 in Verzug befunden, zumal der Beschwerdegegnerin die Bankgarantie erst im März 2021 ausbezahlt worden sei. Die Kündigung sei rechtmässig erfolgt und der Mietvertrag habe per Ende Februar 2021 geendet.** Nichts ändere, dass der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 3. November 2020 erneut die Kündigung angedroht worden sei. Dieses Schreiben habe die ausstehenden Mietzinse der Monate September bis November 2020 betroffen.

4.2. **Sodann prüfte die Vorinstanz den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch auf Mietzinsherabsetzung. Sie erwog, in Lehre und Rechtsprechung werde die Ansicht, dass eine behördlich angeordnete Massnahme infolge der Pandemie einen Mangel der Mietsache darstelle, mehrheitlich abgelehnt.** Wenn die Beschwerdeführerin verlange, dass sich die Beschwerdegegnerin in Form einer Mietzinsreduktion an der faktisch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts hätte beteiligen müssen, bedürfe es hierfür einer besonderen Parteiabrede. Die Auslegung des Mietvertrags nach dem Vertrauensprinzip ergebe, dass die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin weder die dauerhafte Nutzung des Mietobjekts als Hotelbetrieb habe garantieren noch ihr die Erzielung eines bestimmten Umsatzes habe zusichern wollen. Auch seien nicht sämtliche Voraussetzungen der clausula rebus sic stantibus erfüllt. **Zusammenfassend habe die Beschwerdeführerin das Betriebsrisiko und damit die Pandemie bedingten Auswirkungen auf den Hotelbetrieb alleine zu tragen. Eine Mietzinsherabsetzung scheidet aus.**

4.3. **Schliesslich prüfte die Vorinstanz den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch auf eine Entschädigung für die Mieterausbauten und das Inventar.** Sie hielt fest, die Parteien seien sich einig, dass die Ausbauten und das Inventar bei ordentlicher Beendigung des Mietverhältnisses per Ende 2037 entschädigungslos auf die Beschwerdegegnerin übergegangen wären. Die Beschwerdeführerin sei aber der Ansicht, die Beschwerdegegnerin habe sie aufgrund der rechtswidrigen Kündigung nach bloss 31 % der Mindestvertragsdauer zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin - so die Vorinstanz weiter - habe das Mietverhältnis infolge Zahlungsverzugs der Beschwerdeführerin rechtmässig per Ende Februar 2021 gekündigt (vgl. dazu hiervor E. 4.1). Eine missbräuchliche Kündigung liege sodann bereits deshalb nicht vor, weil es hierfür - mangels rechtzeitiger Anfechtung - an den formellen Voraussetzungen fehle. Die Beschwerdeführerin habe sich selbst zuzuschreiben, dass das Mietverhältnis vorzeitig geendet habe.

**In Ziffer 11.1 des Mietvertrags werde festgehalten, dass die Ausbauten und das Inventar "mit dem Tage des Auszuges oder dem Tage der Mietvertragsbeendigung entschädigungslos ins Eigentum" der Beschwerdegegnerin übergangen. Die Parteien hätten darunter in guten Treuen verstehen müssen, dass die Ausbauten und das Inventar auch bei einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags entschädigungslos auf die Beschwerdegegnerin übergangen.** Die Klausel sei nicht zu beanstanden. Selbst bei Fehlen einer solchen Klausel könne eine Mehrwertentschädigung gemäss Art. 260a Abs. 3 OR ausgeschlossen werden, wenn die Mieterin Anlass zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung gegeben habe. Dies müsse hier - wo eine Entschädigung vertraglich wegbedungen wurde und die Gründe für die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses in die Sphäre der Beschwerdeführerin fielen - umso mehr gelten.

Diese Auslegung von Ziffer 11 des Mietvertrags widerspreche auch nicht dem Pfandverfallsverbot gemäss Art. 894 ZGB. Denn es wäre auch dann zum Eigentumsübergang gekommen, wenn die Beschwerdeführerin ihrer Zahlungspflicht bis zum ordentlichen Ende des Mietverhältnisses nachgekommen wäre. Zudem fehlten Anhaltspunkte, dass die Parteien mit der Abrede ein Sicherungsgeschäft hätten eingehen wollen.

**4.4. Schliesslich liege auch kein Fall der culpa in contrahendo vor.** Die Vertragsverhandlungen der Parteien zwischen Mai und Oktober 2020 über die Anpassung des Mietvertrags an die geänderten Verhältnisse seien fruchtlos verlaufen und hätten schlussendlich in der Kündigung vom 12. November 2020 gemündet. Die substantiierten Behauptungen der Beschwerdeführerin zu den Vertragsverhandlungen im Nachgang zur Kündigung beträfen einzig den Zeitraum ab dem 25. Januar 2021. Dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf ein unverbindliches Angebot - wie ihren Verzicht auf den Eigentumsübergang des Inventars - zurückkomme, liege in der Natur der Sache. Dies sei nicht treuwidrig. Es erschliesse sich nicht, inwiefern die Beschwerdeführerin aufgrund des Verhaltens der Beschwerdegegnerin bei den Vertragsverhandlungen anfangs 2021 in guten Treuen auf ein Zustandekommen eines neuen Mietvertrags bzw. die Weiterführung des Mietverhältnisses habe vertrauen dürfen.

5.

**Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Sie macht geltend, ihr sei kein Replikrecht betreffend die materielle Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 11. Januar 2024 (act. 54) auf ihre Noveneingabe vom 1. November 2023 (act. 49) gewährt worden.** Die Vorinstanz sei nicht berechtigt gewesen, selbstständig zu entscheiden, ob ihr act. 54 vorzulegen sei.

**5.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung an sich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 141 V 557 E. 3; 137 I 195 E. 2.2; 135 I 187 E. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann.** Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; 133 I 201 E. 2.2). **Aber auch ohne Heilung der Gehörsverletzung kann zur Verhinderung eines Leerlaufes von einer Rückweisung abgesehen werden, wenn an der Rückweisung kein schützenswertes Interesse besteht.** Dies ist namentlich der Fall, wenn die Partei, deren Gehör verletzt wurde, nicht darlegt, dass sie in den Punkten, in denen ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt wurde, bei Gewährung desselben überhaupt Ausführungen hätte machen können, die zufolge der Verletzung nicht berücksichtigt werden konnten (vgl. Urteile

4A\_27/2018 vom 3. Januar 2019 E. 3.2.4; 4A\_283/2013 vom 20. August 2013 E. 3.3). Dasselbe muss gelten, wenn aus prozessualen Gründen die Ausübung des rechtlichen Gehörs von vornherein nichts am Prozessausgang ändern könnte (zit. Urteil 4A\_27/2018 E. 3.2.4).

**5.2. So verhält es sich im zu beurteilenden Fall: Es erschliesst sich zwar nicht ohne Weiteres, weshalb die Vorinstanz die betreffende Eingabe der Beschwerdegegnerin (act. 54) der Beschwerdeführerin nicht zur Kenntnisnahme und zur Ausübung des freiwilligen Replikrechts zugestellt hat. Die Beschwerdeführerin vermag aber die Entscheidungsrelevanz ihrer Rüge nicht darzutun:**

Sie führt dazu aus, ihre Novenstellungnahme (act. 49) sei von der Beschwerdegegnerin nur der guten Ordnung halber pauschal bestritten worden, was prozessual nicht ausreichend sei. Insbesondere könne die Beschwerdegegnerin nicht pauschal Ausführungen bestreiten, die sie selbst in der Duplik in den Prozess eingebracht habe. Da die Beschwerdegegnerin auf eine sachliche Auseinandersetzung mit ihrer Noveneingabe aus freien Stücken verzichtet habe, würden "die von der Beschwerdeführerin darin aufgezeigten, entscheidungsrelevanten neuen Fakten als von beiden Parteien unisono anerkannt". Damit legt die Beschwerdeführerin nicht nachvollziehbar dar, inwiefern die unterlassene Zustellung von act. 54 für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens von Relevanz sein könnte. Sie übergeht in ihrer Argumentation, dass nach einem zweifachen Schriftenwechsel der Aktenschluss eintritt und neue Tatsachen und Beweismittel nur noch nach den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO in den Prozess eingebracht werden können (vgl. BGE 146 III 55 E. 2.5.2; 140 III 312 E. 6.3.2). **Vor diesem Hintergrund müsste die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Verfahren in ihrer Beschwerde darlegen, welche konkreten (echte oder unechte) Noven sie mit ihrer Noveneingabe in den Prozess eingebracht hat und dass diesbezüglich die Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO erfüllt waren** (vgl. zu den Voraussetzungen für die Entgegnung von Dupliknoven mit [echten und unechten] Noven BGE 146 III 55 E. 2.5.2). **Diesem Erfordernis kommt sie in ihrer Beschwerde nicht nach. Damit zielt ihr Einwand, die Beschwerdegegnerin habe eine eigentliche Auseinandersetzung mit ihrer Noveneingabe unterlassen und damit die darin enthaltenen neuen Tatsachen anerkannt, von vornherein ins Leere. Die gerügte Gehörsverletzung vermag von vornherein nichts am Verfahrensausgang zu ändern.**

6.

**Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 52 ZPO, Art. 55 ZPO und Art. 9 BV wegen "[ü]berschiessende[n] Urteilsbegründungen ausserhalb des Streitgegenstands". Es könne nicht sein, dass die Vorinstanz das Urteil mit rechtlichen Inhalten ausschmücke, die nicht Streitgegenstand bildeten.**

**Die Rüge ist unbegründet.** Die Beschwerdeführerin machte mit ihrer Klage namentlich einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung geltend. Im Rahmen der Prüfung dieses Anspruchs tätigte die Vorinstanz auch Ausführungen dazu, ob eine behördlich angeordnete Massnahme infolge der Pandemie einen Mangel an der Mietsache darstellt. Die Vorinstanz hat alle sich stellenden rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit den geltend gemachten Ansprüchen untersucht (iura novit curia). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht geltend macht, wird in Art. 259d OR ein Mangel am Mietobjekt denn auch als Grund für eine Reduktion des Mietzinses genannt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin dadurch einen Rechtsnachteil erlitten haben sollte, dass die Vorinstanz die sich stellenden rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Anspruch umfassend darlegte. **Entgegen der Beschwerdeführerin lässt sich daraus offensichtlich nicht ableiten, "dass es sich beim angefochtenen Entscheid um ein fehlerhaftes an der Streitsache vorbei gehendes nicht schlüssig durchdachtes Elaborat" handelt.**

7.

**Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz verletze Art. 52 ZPO, Art. 29 Abs. 1 und Art. 9 BV durch widersprüchliche Urteilsbegründungen.** Die Vorinstanz wähle den Sachverhalt situativ aus und passe diesen opportunistisch dem gewünschten Auslegungsergebnis an.

**Die pauschale Kritik geht fehl.** Die Beschwerdeführerin vermag keine eigentlichen Widersprüche in

der vorinstanzlichen Urteilsbegründung darzulegen. Vielmehr gibt sie vor, angebliche Widersprüche in der vorinstanzlichen Urteilsbegründung aufzuzeigen, übt aber in Wahrheit bloss appellatorische Kritik, ohne sich hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Damit genügt sie den Rügeanforderungen im bundesgerichtlichen Verfahren nicht (vgl. hiervor E. 1).

8.

**Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf eine gerichtliche Vertragsanpassung gestützt auf die clausula rebus sic stantibus verzichtet.**

**8.1. Verträge sind so zu erfüllen, wie sie vereinbart worden sind ("pacta sunt servanda"), soweit die Parteien nicht einvernehmlich eine neue Vertragsregelung treffen. Zwar ist nach der clausula rebus sic stantibus eine gerichtliche Anpassung auch gegen den Willen einer Partei möglich, wenn sich die Umstände nach Vertragsabschluss so grundlegend ändern, dass eine gravierende Äquivalenzstörung eintritt (BGE 135 III 1 E. 2.4; vgl. BGE 138 V 366 E. 5.1; 127 III 300 E. 5b mit Hinweisen). Voraussetzung für eine gerichtliche Vertragsanpassung nach der clausula rebus sic stantibus ist, dass die Verhältnisänderung beim Abschluss des Vertrags weder voraussehbar noch vermeidbar war (BGE 135 III 1 E. 2.4; 127 III 300 E. 5b; je mit Hinweisen).**

**8.2. Die Vorinstanz bejahte eine unvorhersehbare Veränderung der Verhältnisse seit Abschluss des Mietvertrags im Jahr 2009 bzw. der jeweiligen Nachträge in den Jahren 2013, 2014 und 2018. Die Parteien hätten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht mit den im Rahmen der Pandemie getroffenen staatlichen Massnahmen (namentlich den weltweit angeordneten Reisebeschränkungen) rechnen müssen.**

**Weiter prüfte die Vorinstanz, ob eine gravierende Äquivalenzstörung infolge der Pandemie-Restriktionen vorliegt.** Sie erwog, entgegen der Beschwerdeführerin sei nicht die wirtschaftliche Situation im Jahr 2020 einschliesslich aller Verlustvorträge aus den Vorjahren zu betrachten. **Massgebend sei einzig, ob die Restriktionen aufgrund der Pandemie ab März 2020 eine gravierende Störung des Vertragsäquivalents zur Folge gehabt hätten. Die erhaltene (staatliche) Härtefallentschädigung von Fr. 635'869.-- sei dem Jahr 2020 zuzuordnen, auch wenn die Auszahlung erst im März 2021 erfolgt sei.** Auch die Revisionsstelle der Beschwerdeführerin habe die Härtefallentschädigung per 31. Dezember 2020 verbucht. Weiter mache die Beschwerdeführerin zwar zu Recht geltend, dass sie die Kurzarbeitsentschädigungen an ihre Mitarbeitenden habe weiterleiten müssen. Die Kurzarbeit habe aber entscheidend dazu beigetragen, dass sich der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr um rund Fr. 800'000.- reduziert habe. Die Erfolgsrechnung der Beschwerdeführerin weise für das Jahr 2020 einen Umsatz bzw. Nettobetriebsertrag von Fr. 794'822.70 aus, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von Fr. 2'363'656.60 entspreche. Betrachte man die Reduktion des Betriebsaufwands von Fr. 3'152'526.51 im Jahr 2019 auf Fr. 1'610'013.98 im Jahr 2020, werde dieser Rückgang bereits erheblich relativiert. **Unter Berücksichtigung der Härtefallentschädigung und des Solidaritätsbeitrags von total Fr. 665'869.-- sowie des auf die (definitive) Einstellung des Hotelbetriebs per Ende Februar 2021 zurückzuführenden Verlusts von Fr. 297'753.04 resultiere ein Jahresverlust von Fr. 449'359.12. Verglichen mit dem Verlust des Vorjahres von Fr. 43'481.77 resultiere ein Minus von Fr. 405'877.35.** Die Beschwerdeführerin hätte den Mietvertrag zwar nicht zu den vereinbarten Konditionen geschlossen, wenn dieser erst im März 2020 verhandelt worden wäre. Eine nachträgliche gerichtliche Vertragsanpassung sei aber Ausnahmefällen vorbehalten. **Die Beschwerdeführerin habe bei Vertragsschluss nicht mit den staatlichen Reisebeschränkungen rechnen müssen. Erhebliche Schwankungen der Logiernächte seien in der Hotelbranche aber nicht unüblich, sondern gehörten zum allgemeinen Geschäftsrisiko. Dies müsse bei der Beurteilung des Ausmasses der Äquivalenzstörung mitberücksichtigt werden. Ebenso müsse berücksichtigt werden, dass der strittige Zeitraum von März 2020 bis Februar 2021 nur einen Bruchteil der effektiven Dauer des Mietverhältnisses von 90 Monaten bzw. der ursprünglich vorgesehenen Dauer von 292 Monaten betroffen habe.**

Zusammenfassend gelinge der Beschwerdeführerin der Nachweis einer gravierenden Äquivalenzstörung infolge der Pandemie nicht, zumal sie die Kündigung bzw. die Einstellung des Hotelbetriebs per Ende Februar 2021 und den damit verbundenen ausserordentlichen Aufwand über Fr. 297'753.04 selber zu vertreten habe. Die (bloss vorübergehende) Störung des Synallagmas habe noch im Rahmen des Zumutbaren gelegen.

### 8.3. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen.

8.3.1. Der Übergang zwischen einer noch im Rahmen liegenden und einer gravierenden Äquivalenzstörung setzt eine Beurteilung aller massgebenden Umstände des konkreten Einzelfalls voraus (BENJAMIN V. ENZ, Risikoordnung in Verträgen und die COVID-19 Situation: Teil 1, in: Jusletter vom 18. Mai 2020, S. 11 Rz. 19; vgl. BGE 100 II 345 E. 2b). **Die Vorinstanz hat eine derartige Beurteilung vorgenommen und begründet, weshalb aus ihrer Sicht (noch) keine gravierende Äquivalenzstörung vorliegt.** Entgegen der Beschwerdeführerin ist es nicht zu beanstanden, dass sie dabei auch die ursprünglich vorgesehene bzw. die effektive Dauer des Mietverhältnisses in ihre Überlegungen miteinbezogen hat. **Bei der Beurteilung, ob eine gravierende Äquivalenzstörung vorliegt, gilt es, den Zeitraum, in dem durch die Veränderung der Verhältnisse temporär ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung bewirkt wurde, mit dem Zeitraum, in dem es kein Ungleichgewicht gab, gegeneinander abzuwägen** (ENZ, a.a.O., S. 12 Rz. 22). Nichts ändert der Einwand der Beschwerdeführerin, dass zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt sein konnte, wie lange die Pandemie andauern werde, zumal vernünftigerweise nicht davon ausgegangen werden konnte, die massiven Einschränkungen würden über mehrere Jahre hinweg unverändert fortbestehen. **Ebenso wenig ist zu beanstanden, dass die Vorinstanz auch die staatliche Härtefallentschädigung in Höhe von Fr. 635'869 berücksichtigt hat. Auch wenn diese erst im März 2021 ausbezahlt wurde, hatte sie einen erheblichen Einfluss auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung im Jahr 2020, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht geltend macht.** Davon ging - wie die Vorinstanz zutreffend erwog - auch die Revisionsstelle der Beschwerdeführerin aus. Deren Auffassung kann - entgegen der Beschwerdeführerin - nicht damit beiseite geschoben werden, dass die Zuweisung der Härtegelder in das Abschlussjahr 2020 einen rein buchhalterischen Akt darstelle.

8.3.2. **Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 253 OR sowie von Treu und Glauben (Art. 2 ZGB).** Die Vorinstanz beschränke sich ausschliesslich auf die Vertragsauslegung des im Jahr 2009 abgeschlossenen Mietvertrags, blende aber die drei Nachträge aus. Die willkürliche Ausblendung der drei Nachträge hätten es der Vorinstanz erleichtert, die Anwendung der clausula rebus sic stantibus besser verneinen zu können.

Die Beschwerdeführerin bezieht sich gemäss eigener Aussage auf die Erwägung 3.3.2 des vorinstanzlichen Urteils. Diese Erwägung folgt auf die Erwägung, wonach sich ein Mangel infolge von behördlich angeordneten Massnahmen dann ergeben könne, wenn die Parteien eine Vereinbarung geschlossen hätten, mit der der Geschäftszweck zum Bestandteil des Vertrags gemacht worden sei und die Vermieterin damit das Vertragsrisiko übernommen habe. Anschliessend legt die Vorinstanz in den Erwägungen 3.3.2 ff. den Mietvertrag aus und gelangt schliesslich zum Ergebnis, die Beschwerdegegnerin habe der Beschwerdeführerin die dauerhafte Nutzung des Mietobjekts als Hotelbetrieb weder garantieren noch ihr die Erzielung eines bestimmten Umsatzes zusichern wollen. Die vorinstanzlichen Ausführungen betreffen somit die Frage der Mietzinsherabsetzung aufgrund eines Mangels und nicht die Anwendung der clausula rebus sic stantibus. **Entsprechend ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin meint, wenn sie ausführt, "[d]ie willkürliche Ausblendung der drei Nachträge bei der Mietvertragsauslegung habe es der Vorinstanz [...] erleichtert, die Anwendung der Clausula [...] besser verneinen zu können".** Entgegen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen der clausula rebus sic stantibus gerade nicht das Vorliegen einer Vertragsklausel verlangt, die das unternehmerische Risiko im Pandemiefall anders verteilt. Damit zielt ihre Rüge einer Nichtberücksichtigung der drei Nachträge zum Mietvertrag von vornherein ins Leere.



**Im Übrigen hat sich die Vorinstanz durchaus mit diesen Nachträgen auseinandergesetzt.** Sie erwog, das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach eine Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zum Mieterlass aus dem Verhalten der Parteien in der Vergangenheit (konkret dem Abschluss der Nachträge 1-3 zum Mietvertrag) abzuleiten sei, gehe fehl. **Darauf geht die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nicht hinreichend ein. Sie zeigt namentlich nicht auf, aus welchen Klauseln in den Nachträgen aus ihrer Sicht eine solche Verpflichtung abzuleiten wäre.**

8.3.3. Zusammenfassend ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz eine gravierende Äquivalenzstörung infolge der Pandemie-Restriktionen und damit eine Voraussetzung der Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* verneint hat.

9.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, ihr zu Unrecht eine Entschädigung für die auf die Beschwerdegegnerin übergegangenen Mieterausbauten und das Inventar verweigert zu haben.

9.1. Die Beschwerdeführerin rügt im Zusammenhang mit der Kündigung vom 12. November 2020 eine Verletzung von Art. 257d OR. Die Vorinstanz setze die Kündigungsandrohung vom 11. August 2020 in Bezug zur Kündigung vom 12. November 2020. **Dabei übersehe sie, dass die Beschwerdegegnerin ihr Anfang November 2020 erneut eine Kündigungsandrohung habe zukommen lassen und die 30-tägige Zahlungsfrist aus dieser Kündigungsandrohung noch nicht abgelaufen gewesen sei.**

Die Beschwerdeführerin vermag nicht darzutun, dass die Vorinstanz in Verletzung von Bundesrecht von einer gültigen Kündigung gemäss Art. 257d OR ausgegangen ist. Die Vermieterin kann auf die Ausübung ihres ausserordentlichen Kündigungsrechts verzichten und lediglich nachträgliche Erfüllung (d.h. die Bezahlung der ausstehenden Mietzinsen) verlangen. Ein solcher Verzicht kann sich auch durch konkludentes Verhalten ergeben, zum Beispiel durch ein längeres Zuwarten mit der Kündigung trotz Entgegennahme der ausstehenden Mietzinszahlungen (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 7 zu Art. 257d OR). **Eine Vermieterin verhält sich aber nicht per se rechtsmissbräuchlich, wenn sie nach Entgegennahme verspäteter Mietzinszahlungen das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges auflöst (vgl. dazu BGE 119 II 232 E. 2).**

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin am 11. August 2020 die Kündigung angedroht bzw. der Beschwerdeführerin eine 30-tägige Frist zur Bezahlung des fälligen Mietzinses gesetzt, die am 12. November 2020 offensichtlich abgelaufen war. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerin für weitere ausstehende Mietzinsen im November 2020 erneut die Kündigung angedroht hat.

Spricht eine Vermieterin eine Zahlungsverzugskündigung erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist aus, handelt sie unter Umständen missbräuchlich. Eine derartige Treuwidrigkeit kommt aber jedenfalls nur dann in Betracht, wenn die Vermieterin in der Zwischenzeit vollständige Mietzinszahlungen der Mieterin vorbehaltlos entgegengenommen hat (Urteil 4A\_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.2). Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin nach der Kündigungsandrohung vom 11. August 2020 keine Mietzinsen in diesem Sinne von der Beschwerdeführerin entgegengenommen, womit eine Treuwidrigkeit aufgrund langen Zuwartens mit dem Aussprechen der Kündigung von vornerein ausscheidet. Im Übrigen würde die Geltendmachung einer missbräuchlichen Kündigung seitens der Beschwerdeführerin ohnehin eine rechtzeitige Anfechtung der Kündigung gemäss Art. 273 OR voraussetzen (vgl. auch hiernach E. 9.2).

9.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe es in Verletzung von Bundesrecht unterlassen, die geltend gemachte Racheündigung als "faktische und rechtliche Grundlage des Schadenersatzanspruchs" zu beurteilen.

Die Rüge geht fehl. Die Beschwerdeführerin hat - wie die Beschwerdegegnerin zu Recht geltend macht - in Kenntnis aller relevanten Umstände auf eine fristgerechte Anfechtung der Kündigung gemäss Art. 273 OR verzichtet (vgl. ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 7. Aufl.

2020, Bd. I, N. 34 zu Art. 271/271a OR). **Damit muss nicht auf die Frage eingegangen werden, ob eine unterbliebene Anfechtung der Kündigung die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs im Regelfall generell ausschliesst** (so HIGI/BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2022, N. 100 zu Art. 271 OR, vgl. auch BGE 145 III 143 E. 3 - 5).

**Im Übrigen ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend eine missbräuchliche Kündigung vorliegen sollte. Eine Zahlungsverzugskündigung, die den Anforderungen von Art. 257d OR entspricht, aber gegen Treu und Glauben verstösst, ist zwar nach den Regeln von Art. 271 f. OR anfechtbar. Die Rechtsprechung lässt die Anfechtung einer Zahlungsverzugskündigung aber nur unter aussergewöhnlichen Umständen zu** (zit. Urteil 4A\_367/2022 E. 5.2.1; vgl. BGE 140 III 591 E. 1). Die Beschwerdegegnerin hat vorliegend die Kündigung ausgesprochen, nachdem die Beschwerdeführerin die Zahlungen der Mietzinsen vollständig eingestellt hatte. Die Beschwerdeführerin scheint von der unzutreffenden Annahme auszugehen, dass die *clausula rebus sic stantibus* sie (vor einer gerichtlichen Beurteilung der diesbezüglichen Voraussetzungen) vollständig davon dispensierte, ihrer Pflicht zur Bezahlung der Mietzinsen nachzukommen. Der Beschwerdeführerin wäre es namentlich freigestanden, die ausstehenden Mietzinse während den Verhandlungen - unter Vorbehalt der von ihr geforderten Vertragsanpassung - zu bezahlen.

**9.3. Die Beschwerdeführerin beanstandet das vorinstanzliche Auslegungsergebnis, dass der entschädigungslose Übergang der Mieterausbauten und des Inventars auch im Falle einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bzw. im Pandemiefall statfinde.**

**Die Vorinstanz hat ausführlich begründet, weshalb sie zum Ergebnis gelangte, der entschädigungslose Übergang des Inventars und der Ausbauten auf die Beschwerdegegnerin finde auch im Falle einer ausserordentlichen Kündigung Anwendung** (vgl. hiervor E. 4.3). **Mit den diesbezüglichen vorinstanzlichen Ausführungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht hinreichend auseinander.** Vielmehr übt sie appellatorische Kritik. Sie macht pauschal geltend, die Vorinstanz habe verkannt, dass der vereinbarte Übergang von Inventar und Ausbauten weder im Covid-Pandemiefall, noch im Fall der vorgängigen Vertragsverletzung durch die Vermieterin statfinde. Dazu ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin keine Vertragsverletzung durch die Beschwerdegegnerin nachzuweisen vermochte und die Vorinstanz eine gerichtliche Vertragsanpassung gestützt auf die *clausula rebus sic stantibus* ohne Rechtsverletzung verneinte (vgl. hiervor E. 8). Entsprechend ist es folgerichtig, dass die Vorinstanz nicht mit Blick auf einen "Covid-Pandemiefall" vom vereinbarten entschädigungsfreien Übergang von Inventar und Ausbauten abgewichen ist.

Die Beschwerdeführerin blendet in ihren Ausführungen erneut aus, dass die erfolgte Kündigung des Mietvertrags der einseitigen Einstellung der Bezahlung von Mietzinsen geschuldet war. Vor diesem Hintergrund zielt auch ihr Einwand eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens seitens der Beschwerdegegnerin an der Sache vorbei, zumal sie ohnehin keinen treuwidrigen Verhandlungsabbruch seitens der Beschwerdegegnerin darzulegen vermag. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. hiervor E. 4.4) verwiesen werden.

**Auch soweit die Beschwerdeführerin erneut ausführt, es läge eine verbotene Pfandverfallabrede gemäss Art. 894 ZGB vor, übt sie bloss appellatorische Kritik, ohne sich hinreichend mit den diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen,** zumal sie in ihrer Beschwerde selbst ausführt, sie habe nie behauptet, die Parteien hätten einen Pfandvertrag oder eine Konventionalstrafe vereinbart.

**Zusammenfassend vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte oder in Willkür verfallen wäre, indem sie zum Ergebnis gelangte, es bestehe keine Grundlage für einen Entschädigungsanspruch im Zusammenhang mit dem Übergang der Mieterausbauten und des Inventars auf die Beschwerdegegnerin.**

10.

**Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.** Bei diesem Ergebnis wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 17'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. November 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross