

La prolongation du bail au sens de l'art. 272 CO n'est possible que lorsque **la résiliation cause des conséquences pénibles** au locataire. Sans de telles conséquences, il n'y a pas lieu de procéder à une pesée des intérêts (art. 272 al. 1 et 2 CO). **La prolongation du bail doit permettre d'éviter ou d'alléger les conséquences pénibles de la résiliation, et non simplement les reporter.** Les conséquences inhérentes à la résiliation, telles que le déménagement ou encore le risque que le nouveau bail se chevauche avec l'ancien, ne constituent pas des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO. Par ailleurs, la volonté d'utiliser la chose louée à un prix favorable durant une plus longue période ne saurait constituer un motif de prolongation (consid. 5.2).

#### Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterrinnen Hohl, May Canellas,  
Gerichtsschreiber Stähle.

#### Verfahrensbeteiligte

A. SA,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer, Beschwerdeführerin,

#### *gegen*

B. SA,  
vertreten durch Rechtsanwälte Philipp Känzig und Jonas Stüssi,  
Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Erstreckung des Mietverhältnisses,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 3. Oktober 2019 (NG180011-O/U).

#### Sachverhalt:

##### A.

Die B. SA (Mieterin, Beschwerdegegnerin) betreibt seit dem Jahr 1913 ein Modegeschäft in der Liegenschaft an der Strasse U. in V.. Am 4. Januar 2005 schloss sie mit der damaligen Eigentümerin dieser Liegenschaft - der C. AG - einen Mietvertrag über eine feste Mietdauer von zehn Jahren, das heisst von 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2014. Es wurde vereinbart, dass frühestens auf diesen Termin hin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden könne. Ausserdem wurden der B. SA zwei Optionen auf Verlängerung des Vertrags (zu gleichen Mietbedingungen) um jeweils fünf Jahre eingeräumt. Im Übrigen - so wurde vertraglich ferner festgehalten - werde der Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, bis er von einer Partei gekündigt werde.

Die B. SA hat die Vertragsverlängerungsoptionen am 3. April 2013 sowie am 14. November 2014 ausgeübt und die Vertragsdauer somit jedenfalls bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Im November 2014 erwarb die A. SA die Liegenschaft. Mit amtlichem Formular vom 13./14. Juni 2016 kündigte sie das Mietverhältnis per 31. Dezember 2024. Als Begründung führte sie "Eigenbedarf" an und konkretisierte dies am 13. Juli 2016 mit dem Hinweis, sie wolle die Verkaufsfläche für eigene Zwecke nutzen.

B.

**Die B. SA focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Zürich an und machte die Ungültigkeit der Kündigung geltend. Eventualiter verlangte sie die Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2030.** Anlässlich der Schlichtungsverhandlung wurde keine Einigung erzielt. Am 28. November 2016 reichte die B. SA Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich ein. Sie beantragte erneut, die Kündigung als ungültig aufzuheben, und begehrte im Eventualstandpunkt eine (erstmalige) Erstreckung des Mietverhältnisses für drei Jahre, das heisst bis 31. Dezember 2027, verbunden mit dem Recht, das Mietverhältnis während der Dauer der Erstreckung jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni oder den 31. Dezember zu kündigen.

Das Mietgericht stellte mit Urteil vom 12. Juli 2018 fest, dass die Kündigung gültig ist (Dispositiv-Ziffer 1). Das Eventualbegehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wies es ab (Dispositiv-Ziffer 2).

Die B. SA focht dieses Urteil mit Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich an. Mit Urteil vom 3. Oktober 2019 wies dieses die Berufung insoweit ab, als sie sich gegen Dispositiv-Ziffer 1 (Gültigkeit der Kündigung) richtete. **In teilweiser Gutheissung der Berufung hob es Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Urteils auf und wies die Eventualklage betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses zur Vervollständigung des Sachverhalts und Neuurteilung an das Mietgericht zurück. In der Entscheidungsbegründung führte das Obergericht aus, da die für den Erstreckungsentscheid erforderlichen Sachverhaltselemente erst um die "Mitte des Jahres 2022" bekannt sein würden, werde es sich "wohl" als zweckmässig erweisen, das Erstreckungsverfahren bis zu diesem Zeitpunkt zu sistieren.**

C.

**Die A. SA verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen die Abweisung des Eventualbegehrens um Erstreckung des Mietverhältnisses und die Aufhebung der entsprechenden Dispositiv-Ziffern des Urteils des Obergerichts.** Eventualiter sei das Verfahren in diesem Punkt zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Obergericht verzichtete auf Vernehmlassung. Die B. SA begehrt, auf die Beschwerde nicht einzutreten. Eventualiter sei sie abzuweisen und das Urteil des Obergerichts zu bestätigen.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde an das Bundesgericht ist in der Regel erst gegen Endentscheide zulässig (Art. 90 BGG). Rückweisungsentscheide kantonaler Rechtsmittelinstanzen schliessen das Verfahren nicht ab und sind somit nach der Rechtsprechung keine End-, sondern Vor- und Zwischenentscheide (BGE 144 III 253 E. 1.3 S. 253). Als solche können sie - sofern sie nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand im Sinne von Art. 92 BGG zum Gegenstand haben - gemäss Art. 93 BGG nur direkt mit Beschwerde beim Bundesgericht angefochten werden, wenn sie entweder einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

**Vor Bundesgericht ist einzig der (Rückweisungs-) Entscheid betreffend das Erstreckungsbegehren angefochten.** Beide Parteien gehen - wie auch die Vorinstanz in ihrer Rechtsmittelbelehrung - davon

aus, dass dieser kein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG, sondern ein Vor- und Zwischenentscheid nach Art. 93 BGG darstellt. Dies trifft zu (siehe auch BGE 144 III 253 E. 1.4).

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf Art. 93 Abs. 1 *lit. b* BGG. Allerdings behauptet sie in der Folge nicht, dass die von der Vorinstanz angeordneten Sachverhaltsergänzungen ein besonders aufwändiges Beweisverfahren zur Folge hätten (siehe auch Urteil 4A\_555/2017 vom 12. April 2018 E. 4.2 mit Hinweisen), sondern sie beruft sich auf den durch die Sistierung entstehende "Verlust ihrer Planungssicherheit". An anderer Stelle moniert sie eine Verletzung des Beschleunigungsgebots (siehe Art. 29 Abs. 1 BV). In der Tat muss nach der Rechtsprechung bei Beschwerden gegen einen Zwischenentscheid über die Verfahrenssistierung die Zulässigkeitsvoraussetzung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils im Sinne von Art. 93 Abs. 1 *lit. a* BGG nicht erfüllt sein, wenn die beschwerdeführende Partei - wie vorliegend - mit hinreichender Begründung rügt, die Sistierung verletze das Beschleunigungsgebot (vgl. BGE 143 IV 175 E. 2.3 S. 177; 138 III 190 E. 6; Urteil 4A\_307/2016 vom 8. November 2016 E. 1 mit Hinweisen). **Zwar ordnete das Obergericht die Sistierung nicht selbst an, sondern wies die Sache an das Mietgericht zurück. Allerdings verband sie die Rückweisung mit der Anweisung, das Verfahren (bis Mitte des Jahres 2022) zu sistieren.** Es erscheint vor diesem Hintergrund **nicht zielführend, der Beschwerdeführerin den Rechtsmittelweg erst gegen den formellen Sistierungsentscheid - der seinerseits eine prozessleitende Verfügung und keinen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG, sondern (wiederum) einen Vor- und Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG darstellen würde - zu eröffnen.** Ihr Rechtsschutzinteresse ist, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin, zu bejahen.

1.2. Das Obergericht hat als letzte kantonale Instanz im Sinne von Art. 75 BGG entschieden. Weiter erreicht der Streitwert in der Hauptsache den nach Art. 74 Abs. 1 *lit. a* BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit grundsätzlich zulässig.

1.3. Die Beschwerdegegnerin wendet ein, die in der Beschwerde formulierten Rechtsbegehren seien widersprüchlich: Die Beschwerdeführerin verlange einzig die Aufhebung derjenigen Dispositiv-Ziffern des angefochtenen Urteils, in denen über das Erstreckungsbegehren entschieden worden sei. Die Kostenverlegung greife sie indes nicht an. Es bestehe damit die Gefahr eines Widerspruchs zwischen dem Urteil des Bundesgerichts und dem "bereits rechtskräftig ausgefallenen Kostenentscheid" der Vorinstanz. Auf die Beschwerde sei daher "als Ganzes" nicht einzutreten.

Die Beschwerdeführerin ficht das obergerichtliche Urteil unter Kosten- und Entschädigungsfolgen "für alle Instanzen zulasten der Beschwerdegegnerin" an. Damit wird das Urteil - jedenfalls implizit - auch insoweit angegriffen, als es die Kostenfolgen betrifft. Auch unter diesem Gesichtspunkt kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

2.

2.1. Da kein Fall von Art. 98 BGG vorliegt (vgl. Urteil 4A\_409/2015 vom 2. Dezember 2015 E. 1 und 2.1), können mit der Beschwerde in Zivilsachen Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist dabei, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht 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 (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116, 86 E. 2 S. 89). Diese Begründungsanforderungen gelten auch für die Beschwerdeantwort, wenn darin Erwägungen der Vorinstanz beanstandet werden, die sich für die im kantonalen Verfahren obsiegende Partei ungünstig auswirken können (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89 mit Hinweisen).

2.2. 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 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 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 S. 90).

3.

3.1. Die Vorinstanz schloss, die am 13./14. Juni 2016 ausgesprochene Kündigung sei im Sinne von Art. 271 f. OR gültig. Es stelle sich daher die Frage, ob das Mietverhältnis nach Art. 272 ff. OR erstreckt werden könne.

3.2. Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Das Mietverhältnis kann - so hält Art. 272b Abs. 1 OR fest - für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Der Mieter kann das Mietverhältnis - sofern der Erstreckungsentscheid oder die Erstreckungsvereinbarung nichts anderes festlegt - nach Art. 272d OR wie folgt kündigen: bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats (lit. a); bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin (lit. b; sog. "vorzeitiges Kündigungsrecht").

4.

Im Vordergrund der Diskussion der Vorinstanzen stand in diesem Zusammenhang die Frage, wie der Umstand zu würdigen ist, dass die **Beschwerdeführerin mehr als acht Jahre vor dem avisierten Beendigungstermin kündigte** (nämlich am 13./14. Juni 2016 per 31. Dezember 2024).

4.1. Das (erstinstanzliche) Mietgericht erwog, **die maximale gesetzliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume betrage gemäss Art. 272b Abs. 1 OR sechs Jahre**. Der Beschwerdegegnerin stehe aufgrund der frühzeitigen Kündigung **weit mehr Zeit für die Suche nach Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung. Bereits aus diesem Grund scheidet "unabhängig von der übrigen Interessenlage" eine Erstreckung des Mietverhältnisses aus**.

4.2. Das Obergericht führte aus, es sei zutreffend, dass **die Zeit zwischen der Kündigung und dem Vertragsende bei der Beurteilung einer Erstreckung des Mietverhältnisses "bis zu einem gewissen Grad zu berücksichtigen" sei. Ein linearer Abzug der durch eine frühzeitige Kündigung freiwillig eingeräumten Vorlaufzeit vom Erstreckungsanspruch gemäss Art. 272b Abs. 1 OR sei jedoch nicht haltbar**. Es dürfe nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Mieter ein Ersatzobjekt vor dem Beendigungstermin nur mit dem Risiko einer **doppelten Mietzinsbelastung** beschaffen könne und das Ziel einer "Punktlandung" auf das Mietende seine Suchbemühungen erschwere. Der überwiegende Teil der Lehre wolle deshalb die Beantwortung der Frage, ob beziehungsweise inwieweit eine **vorzeitig**

**ausgesprochene Kündigung bei der Interessenabwägung nach Art. 272 OR zu berücksichtigen sei, davon abhängig machen, ob der Vermieter dem Mieter während der restlichen Vertragslaufzeit ein vorzeitiges Auszugsrecht gewähre.** Ein solches Auszugsrecht habe die Beschwerdegegnerin der Beschwerdegegnerin nicht eingeräumt (und könne dieser - mangels Rechtsgrundlage - auch nicht vom Gericht in analoger Anwendung von Art. 272d OR gewährt werden). **Die Vorinstanz habe es aus diesen Gründen zu Unrecht unterlassen, die von Art. 272 OR geforderte Interessenabwägung vorzunehmen.**

Dabei sei zu berücksichtigen, dass die mieterseitige Suche nach einer Ersatzlösung "wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende" erfolgsversprechend sein werde. Zum jetzigen Zeitpunkt sei aufgrund der "derzeit noch nicht abschätzbaren Entwicklung auf dem Markt für Geschäftsliegenschaften bis Ende 2024" noch nicht beurteilbar, ob und wie hart die Vertragsauflösung die Beschwerdegegnerin tatsächlich treffen werde. Jedenfalls könne zurzeit angesichts des Standorts an der Strasse U. und des Umsatzes, den die Beschwerdegegnerin dort erziele, nicht ausgeschlossen werden, dass die Beendigung des Mietvertrags eine Härte zur Folge habe. Auf der anderen Seite sei heute noch unklar, wie konkret das - zur Begründung der Kündigung angeführte - Vorhaben der Beschwerdegegnerin, die Verkaufsfläche für eigene Zwecke zu nutzen, realisiert werden könne. Es fehle daher an den für die Interessenabwägung nach Art. 272 OR notwendigen Sachverhaltselementen. Die Sache sei insoweit an die Vorinstanz zwecks "Klärung dieser offenen Sachverhaltsfragen" zurückzuweisen. Dabei werde es sich mit Blick auf Art. 126 ZPO "wohl als zweckmässig" erweisen, das Erstreckungsverfahren "einstweilen zu sistieren". Der Gefahr, dass das Verfahren bis über das eigentliche Ende des Mietverhältnisses am 31. Dezember 2024 hinaus verzögert werde, könne vorgebeugt werden, indem die Vorinstanz "die Sistierung um die Mitte des Jahres 2022" aufhebe und den Parteien dann Gelegenheit gebe, "ihre für eine allfällige Erstreckung massgeblichen Gesichtspunkte vorzutragen".

**4.3. Auch die Beschwerdegegnerin hält es nicht für richtig, einzig auf die Frühzeitigkeit der Kündigung abzustellen.** Sie ergänzt, die Gründe, welche eine Erstreckung ausschliessen, seien in Art. 272a OR abschliessend aufgezählt. Komme - wie dies das Mietgericht angenommen habe - eine Erstreckung *per se* nicht in Betracht, wenn die Kündigung eine gewisse Zeit im Voraus ausgesprochen werde, stelle dies eine unzulässige Erweiterung von Art. 272a OR dar. Die "Dauer der Kündigungsfrist" sei überdies nur eines von mehreren Kriterien, die im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 272 OR zu würdigen seien. Sodann führe diese Lösung zu einer "arbiträre[n] Ungleichbehandlung", wenn man mit Konstellationen vergleiche, in denen kurzfristiger gekündigt, aber dennoch eine lange Erstreckung gewährt werde.

Die Auffassung des Mietgerichts habe sodann - so die Beschwerdegegnerin weiter - zur Folge, dass der Vermieter die "Steuerung" des Erstreckungsanspruchs in der Hand habe. Insbesondere könne er bei einem Mietvertrag, der auf mehr als sechs Jahre abgeschlossen worden sei, bei Vertragsabschluss gleich wieder kündigen, um so jegliche Erstreckung auszuschliessen. Im Übrigen könne auch ein auf lange Zeit abgeschlossenes befristetes Mietverhältnis erstreckt werden. Ferner müsse ein Mieter auf das "Recht zur Erstreckung des Mietverhältnisses" vertrauen können und es könne nicht sein, dass sich ein Mieter bereits "während einem erheblichen Teil der Restlaufzeit seines Mietvertrags voll und ganz um das Auffinden eines Ersatzobjekts" kümmern müsse.

Schliesslich bringt die Beschwerdegegnerin vor, die Beschwerdegegnerin habe die Liegenschaft im Jahr 2014 erworben und dabei "ganz gewiss" gewusst, dass das Mietverhältnis womöglich um bis zu sechs Jahre erstreckt werde.

5.

**5.1. Die Beschwerdegegnerin rügt unter anderem, die Vorinstanz habe die "Systematik" von Art. 272 Abs. 1 OR verkannt und den Begriff der "Härte" unrichtig ausgelegt.**

Soweit diese Vorwürfe zu beurteilen sind, ist die obergerichtliche Rechtsanwendung frei zu prüfen. Denn dabei geht es nicht um Ermessensfragen über die Art (erstmalige/definitive) oder Dauer der gewährten Erstreckung, die gestützt auf eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 272 Abs. 2 OR zu

beantworten wären und die das Bundesgericht regelmässig zu Zurückhaltung veranlassen (vgl. Urteile 4A\_396/2019 vom 16. Januar 2020 E. 4.2; 4A\_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1). Gegenstand ist insoweit vielmehr der gesetzliche Rahmen zulässiger Erstreckungsgründe, welcher der bundesgerichtlichen Kontrolle zugänglich ist.

Im Übrigen genügt die von der Beschwerdeführerin erhobene Kritik, die in der Beschwerde im Einzelnen begründet wird, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin den im bundesgerichtlichen Verfahren geltenden Begründungsanforderungen. Es ist dazu was folgt festzuhalten:

## 5.2.

**5.2.1. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt, kommt eine Erstreckung nur in Frage, wenn die Kündigung für den Mieter eine Härte zur Folge hat. Fehlt es an dieser, erübrigt sich eine Abwägung mit den Interessen des Vermieters, wie sie in Art. 272 Abs. 1 und Abs. 2 OR vorgeschrieben wird (siehe auch Urteil 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.3 am Ende).**

**5.2.2. Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen** (vgl. Urteil 4C.155/2003 vom 3. November 2003 E. 4.1). Darunter fallen von vornherein nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder vermindern lassen. Gewiss können die Folgen einer Geschäftsverlegung für einen Geschäftsinhaber unangenehm oder sogar hart sein. Sie gehören jedoch grundsätzlich zur Kündigung und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben. **Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung der Geschäftsverlegung zugleich eine Milderung der Folgen verspricht, also erwarten lässt, dass der Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein werde, als er bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre** (siehe BGE 116 II 446 E. 3b S. 448; 105 II 197 E. 3a; 102 II 254 S. 255 f.). **Die gewöhnlichen mit einer Kündigung verbundenen Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht** (siehe Urteile 4A\_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A\_556/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2; je mit Hinweisen).

5.2.3. Die Vorinstanz ist der Auffassung, es sei schwierig, eine Ersatzliegenschaft im Sinne einer "**Punktlandung**" genau auf den Kündigungstermin zu finden. Die Beschwerdegegnerin laufe daher - werde ihr die Erstreckung verweigert - Gefahr, ein Ersatzobjekt schon **vor dem Mietvertragsende beschaffen zu müssen, verbunden mit einer "langdauernden doppelten Mietzinsbelastung"**.

**Dies ist indes ein Problem, das jeder Mietvertragskündigung inhärent ist und daher als solches nicht zu einer Härte führt.** Gleich verhält es sich, wenn die Vorinstanz zu den Härtegründen ausführt, bei der Beschwerdegegnerin handle es sich um "ein traditionsreiches Modehaus", welches seit dem Jahr 1913 ein Modegeschäft in der streitgegenständlichen Liegenschaft betreibe, ihr Sortiment gezielt auf den Standort an der Strasse U. in V. ausgerichtet habe, deren im Streit stehende Filiale die "umsatzstärkste" sei und der aus diesen Gründen eine "erhöhte Standortgebundenheit" zuzugestehen sei. All diese Umstände mögen zwar das Interesse der Beschwerdegegnerin erklären, den Standort beibehalten zu wollen. Sie werden indes auch am Ende eines allfällig erstreckten Mietvertrags noch bestehen. Dass der Umzug später - nach einer Verlängerung des Mietvertrags - weniger nachteilig sein werde, als er bei Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist per 31. Dezember 2024 wäre, wurde von der Beschwerdegegnerin in den vorinstanzlichen Verfahren dagegen nicht behauptet (jedenfalls tut sie in ihrer Beschwerdeantwort nichts dergleichen dar) und ist auch den Akten nicht zu entnehmen.

**Insbesondere ist keine Notsituation dargetan, die sich nicht per 31. Dezember 2024, wohl aber bis zu einem späteren Zeitpunkt beheben liesse** (beispielsweise, weil sich erst dann Ersatzräume finden lassen, die sich vorerst noch im Bau befinden; vgl. BGE 102 II 254 S. 255 f.). **Der Wunsch, von einem preisgünstigen oder rentablen Mietobjekt möglichst lange profitieren zu können, vermag keinen Grund für eine Erstreckung zu bilden** (siehe BGE 116 II 446 E. 3a S. 448; 105 II 197 E. 3b S. 197; Urteile 4A\_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A\_556/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2), ebenso wenig die

obergerichtliche Feststellung, dass die mieterseitigen Suchbemühungen "wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende" erfolgsversprechend sein werden. Eine Härte im eben dargestellten Sinn ist auch nicht dadurch belegt, dass es - wie die Beschwerdeführerin im erst- und im zweitinstanzlichen Verfahren vorbrachte - "schwer vorhersehbar" sei, "wie der Markt für Geschäftsliegenschaften in acht Jahren aussehen" werde (abgesehen davon beruht der Entscheid über die Erstreckung eines Mietverhältnisses praktisch immer auf einer Prognose; vgl. Urteil 4A\_443/2019 vom 20. Januar 2020 E. 9). Vielmehr hätte die Beschwerdegegnerin dartun müssen, weshalb sich mit einer Erstreckung Nachteile abwenden liessen, die (nur) bei einer ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2024 entstehen würden. Dies hat sie unterlassen.

**5.2.4. Hinzu kommt Folgendes: Die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses bezwecken in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde** (BGE 116 II 446 E. 3b S. 448; 105 II 197 E. 3b S. 197; Urteile 4A\_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4A\_699/2014 vom 7. April 2015 E. 3.5). Indem die Beschwerdeführerin mehr als acht Jahre vor dem angedachten Beendigungstermin kündigte, steht der Beschwerdegegnerin - wie bereits das Mietgericht zutreffend ausführte - für die Suche nach Ersatz weit mehr Zeit zur Verfügung, als dies bei Gewährung der maximalen gesetzlichen Erstreckungsdauer für Geschäftsräume von sechs Jahren der Fall gewesen wäre. Richtig ist zwar, dass die während der Erstreckung bestehenden Kündigungsmodalitäten dem Mieter eine erhöhte Flexibilität ermöglichen, da er das bisherige Mietverhältnis gestützt auf Art. 272d OR erleichtert auflösen kann. Insofern ist für den Mieter eine Erstreckung vorteilhafter als eine lange Vorlaufzeit, die aus einer frühzeitigen Kündigung resultiert. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann denn auch nicht geschlossen werden, dass die freiwillig eingeräumte Vorlaufzeit in jedem Fall linear von der Erstreckungsdauer abzuziehen wäre (siehe BGE 125 III 226 E. 4c; Urteile 4A\_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1; 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.3). Jedenfalls vermag aber der Umstand allein, dass - umgekehrt - dem Mieter kein vorzeitiges Kündigungsrecht im Sinne von Art. 272d OR zusteht, keine Härte zu begründen, zumal bei derart lange im Voraus erfolgter Kündigung. Das alte Mietrecht kannte im Übrigen das Institut der Erstreckung des Mietverhältnisses, nicht aber dieses vorzeitige Kündigungsrecht. Es wurde mit der Überlegung eingeführt, dass die Erstreckung ein Übergangszustand ist, während dem der Mieter gesetzlich verpflichtet ist, sich nach einer neuen Unterkunft umzusehen, und es daher folgerichtig erschien, ihm den Wegzug zu erleichtern (Botschaft vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts, BBl 1985 1464 Ziff. 421.22). Dass damit aber eine indirekte Lockerung der Erstreckungsvoraussetzungen angestrebt worden wäre, ergibt sich aus den Materialien nicht.

5.2.5. Im Jahr 2003 diskutierte das Parlament eine Parlamentarische Initiative ("Mietrecht. Kündigungsfristen"; Nr. 01.446), die verlangte, dass ein Mieter - um das Risiko einer doppelten Mietzinsbelastung zu entschärfen - nach der Kündigung des Vermieters noch während der Kündigungsfrist und mithin vor einer allfälligen Erstreckung analog zu Art. 272d lit. a OR vorzeitig kündigen könne. **Der Nationalrat gab dieser Parlamentarischen Initiative keine Folge.** Vor diesem Hintergrund besteht vorliegend aber noch weniger Anlass, aufgrund der blossen Kündigung (und des Risikos einer doppelten Mietzinsbelastung bei der Miete eines Nachfolgeobjekts) eine Erstreckung zu gewähren, obwohl die Vermieterin acht Jahre vor dem Beendigungstermin kündigte und ohne dass eine Härte im Sinne von Art. 272 OR ausgewiesen wäre.

**5.3. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich bereits in diesem Punkt als begründet.** Unter diesen Umständen braucht auf die weiteren in der Beschwerde aufgeworfenen Rechtsfragen nicht eingegangen zu werden. Insbesondere muss nicht näher erörtert werden, ob die vom Obergericht (mittelbar) angeordnete Sistierung das Beschleunigungsgebot (Art. 29 Abs. 1 BV) verletzt, wie dies die Beschwerdeführerin unter anderem mit dem Argument vertritt, es drohe bei der Wiederaufnahme des Verfahrens im Jahre 2022 angesichts der regelmässig sehr lange dauernden und über mehrere Instanzen geführten Verfahren eine "kalte Erstreckung" über den Kündigungstermin hinaus.

6.

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Die Dispositiv-Ziffern 2 bis 9 des angefochtenen Urteils sind aufzuheben, und das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses ist in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 BGG abzuweisen.

Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Dispositiv-Ziffern 2 bis 9 des Urteils des Obergerichts des Kantons Zürich vom 3. Oktober 2019 werden aufgehoben. Das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wird abgewiesen. Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 25'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 30'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 21. April 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Stähle