

Tribunal fédéral - 4A\_54/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 11 juillet 2018

Résiliation ; bail  
commercial ; procédure

Introduction de nova

Congé anticipé pour justes  
motifs ; conséquences  
financières

Art. 266g CO ; 4 CC ;  
229 CPC ; 29 al. 2 Cst.

Il découle du droit d'être entendu que, lorsqu'une partie est amenée à **introduire des nova** du seul fait que **l'autre partie en a elle-même introduit un**, le tribunal peut fonder son jugement sur ces faits nouveaux, sans violation de l'art. 229 al. 1 CPC (consid. 2).

L'art. 266g CO permet à une partie de **résilier le bail à n'importe quel moment**, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable **pour de justes motifs** ; les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la **continuation du bail jusqu'à son terme intolérable** non seulement **selon une appréciation objective, mais aussi subjective** ; en outre, ces **circonstances** ne doivent être **ni connues, ni prévisibles lors de la conclusion du contrat** ; pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité ; le Tribunal fédéral ne revoit l'appréciation cantonale qu'avec réserve ; en l'espèce, la locataire a résilié le bail au motif que l'autorisation de réaffectation et de transformation des locaux loués lui avait été refusée par l'autorité administrative ; certes, les parties ne peuvent jamais partir du principe qu'une telle autorisation sera délivrée, si bien que l'absence d'obtention de l'autorisation ne peut jamais être considérée comme totalement imprévisible ; toutefois, les parties ont estimé, lors de la conclusion du contrat, que l'obtention de l'autorisation n'était pas problématique ; à défaut, elles auraient conclu le contrat sous condition ; la validité du congé n'est donc pas contestable (consid. 3).

Selon l'art. 266g al. 2 CO, le juge statue sur les **conséquences pécuniaires du congé anticipé**, en fonction des circonstances d'espèce ; l'auteur de la résiliation ne doit **dédommager l'autre que si cela apparaît équitable**, la **situation financière des parties au moment du jugement** ayant à cet égard une importance primordiale ; l'existence d'une faute de la partie à indemniser peut conduire à réduire ou à nier toute responsabilité ; le fait que les parties n'aient pas respecté leur devoir de diminuer le dommage peut également être pris en compte pour réduire l'indemnité ; en l'espèce, une indemnité correspondant à un mois de loyer est conforme au droit fédéral (consid. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,

Bundesrichterrinnen Klett, Hohl,

Gerichtsschreiber Hug.

Verfahrensbeteiligte

Pensionskasse der Gesellschaft A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer,

Beschwerdeführerin,

gegen

Genossenschaft B.,

vertreten durch Rechtsanwalt Anton Frank,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand  
Mietvertrag,  
Kündigung aus wichtigem Grund (Art. 266g OR),

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2017 (HG150198-O).

Sachverhalt:

A.

Die Pensionskasse der Gesellschaft A. (Beklagte, Beschwerdeführerin) hält und bewirtschaftet zwecks Anlage des Pensionskassenvermögens unter anderem Immobilien. Die Genossenschaft B. (Klägerin, Beschwerdegegnerin) ist eine schweizweit bekannte Einzelhändlerin, welche zur Eröffnung eines B.-Ladens mit der Beklagten, vertreten durch die C. AG, am 14. Juni 2013 einen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag für gewerbliche Räume an der D.-Strasse xx, U., mit Mietbeginn am 1. April 2014 unterzeichnete.

Nachdem dem Gesuch um baurechtliche Bewilligung zur Umnutzung und zum Umbau der vermieteten Räume im Wesentlichen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht entsprochen wurde, rekurrierte die Beklagte an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies den Rekurs mangels verkehrssicherer und rechtsgenügender Erschliessung des projektierten Ladenlokals ab. Da der Klägerin die Umnutzung nicht bewilligt wurde, kündigte sie den Mietvertrag aus wichtigen Gründen, erachtete diesen aber ohnehin als nichtig respektive unverbindlich und forderte die bezahlten Mietzinse zurück. Die Beklagte widersetzte sich.

B.

Am 15. September 2015 stellte die Klägerin vor Handelsgericht des Kantons Zürich im Wesentlichen die Rechtsbegehren, (1.) die Beklagte sei zu verpflichten, ihr Fr. 148'410.--, nebst Zins zu 5 % auf unterschiedlichen Fälligkeiten, zu bezahlen. (2.) Eventualiter sei festzustellen, dass der Mietvertrag rechtsgültig auf den 31. Januar 2015, eventualiter auf den 15. Februar 2015, gekündigt worden sei. Die Beklagte erhob Widerklage und beantragte im Wesentlichen, die Klägerin sei zu verpflichten, ihr Fr. 197'880.-- zuzüglich Zins zu bezahlen.

Mit Urteil vom 11. Dezember 2017 entsprach das Handelsgericht des Kantons Zürich dem eventualiter erhobenen Feststellungsbegehren und stellte fest, dass der Mietvertrag per 31. Januar 2015 beendet worden sei, im Übrigen wies es die Klage ab. Die Klägerin verpflichtete es, der Beklagten Fr. 16'490.-- zu bezahlen, im Mehrbetrag wies es die Widerklage ab. Zur Begründung führte das Handelsgericht aus, die behauptete Nichtigkeit des Mietvertrages zufolge objektiver Unmöglichkeit sei zu verneinen. Hingegen stelle die fehlende Erteilung der Bewilligung zum notwendigen Umbau einen wichtigen Grund dar, welcher die Klägerin zur ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR auf den 31. Januar 2015 berechtigt habe. Das Handelsgericht regelte die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR, indem es die Klägerin verpflichtete, der Beklagten eine Entschädigung entsprechend einem rechnerischen Monatsmietzins zu leisten. Den behaupteten Grundlagenirrtum behandelte es nicht in der Sache, da dieser nur subeventualiter geltend gemacht worden sei.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen stellt die Beklagte im Wesentlichen die Rechtsbegehren, (1.) das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2017 sei aufzuheben, die Klage sei abzuweisen und die Widerklage gutzuheissen; (2.) eventuell sei das Verfahren zur Neuurteilung an das Handelsgericht des Kantons Zürich zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt in der Antwort, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Handelsgericht des Kantons Zürich verzichtet auf Vernehmlassung. Die Parteien haben unaufgefordert repliziert respektive dupliziert.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG), sie richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Fachgericht für handelsrechtliche Streitigkeiten entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG). Ein Streitwert ist nicht erforderlich (Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG), die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen nicht vollständig durchgedrungen (Art. 76 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2, Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Die Beschwerdeführerin stellt für den Fall der Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids durch das Bundesgericht zwar kein eigentliches Rechtsbegehren bezüglich des vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsentscheids, doch sie beantragt in der Begründung eine hälftige Kostenverteilung unter Wettschlagung allfälliger Parteientschädigungen anstelle der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung.

Grundsätzlich wird ein materieller, d.h. bezifferter Antrag auch bei vom Ausgang der Hauptsache unabhängiger Anfechtung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen gefordert (BGE 143 III 111 E. 1.2 mit Hinweisen). Indessen genügt es, wenn aus der Beschwerdebegründung hervorgeht, in welchem Sinn der angefochtene Entscheid abgeändert werden soll (BGE 134 III 235 E. 2; Urteile 4A\_12/2014 vom 6. März 2014 E. 2; 4A\_89/2014 vom 25. Februar 2014). Insofern die Beschwerdeführerin die von der Vorinstanz auferlegten Verfahrenskosten ihrer Rüge der unrichtigen Verteilung dieser Kosten zugrunde legen sollte, ist die Rüge materiell zu behandeln (vgl. nachstehend E. 5). Falls die Beschwerdeführerin hingegen die Höhe der Verfahrenskosten und nicht nur deren Verteilung beanstanden sollte, wäre ihre Rüge insofern nicht rechtsgenügend begründet, womit von vornherein nicht auf sie einzutreten wäre. Betreffend die Parteientschädigung beantragt die Beschwerdeführerin einzig deren Wettschlagung, weshalb diesbezüglich auf eine Bezifferung verzichtet werden kann.

1.3. Die Beschwerdegegnerin beruft sich in ihrer Beschwerdeantwort auf einen Grundlagenirrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Sie hat selbst keine Beschwerde eingereicht und eine Anschlussbeschwerde ist nicht zulässig (BGE 134 III 332 E. 2.5, vgl. auch BGE 138 V 106 E. 2.1; 137 I 86 E. 8.2). Es ist ihr als Gegenpartei im Beschwerdeverfahren zwar unbenommen, den angefochtenen Entscheid mit zulässigen Rügen gegen Gründe zu unterstützen, welche die Vorinstanz verworfen hat, für den Fall, dass sich die Beschwerde als begründet erweist (BGE 136 III 502 E. 6.2, vgl. auch BGE 140 III 456 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Derartige Vorbringen haben sich jedoch im Rahmen des Streitgegenstandes des Beschwerdeverfahrens vor Bundesgericht zu halten (Urteil 4A\_477/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2). Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren bildet vorliegend ausschliesslich die vorzeitige Kündigung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR. Ein Grundlagenirrtum, dessen Bejahung - zufolge der Möglichkeit der fristlosen Beendigung des Dauerschuldverhältnisses mit Wirkung ex tunc - andere, für die Beschwerdegegnerin günstigere Rechtsfolgen nach sich ziehen würde (vgl. BGE 114 II 131 E. 3b zur Ungültigkeitstheorie), bildet nicht Streitgegenstand. Die Beschwerdegegnerin ist mit ihrer in der Antwort vorgebrachten Behauptung, sie habe sich in einem Grundlagenirrtum befunden, nicht zu hören.

2.

Die Beschwerdeführerin rügt an mehreren Stellen eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung sowie eine damit verbundene Verletzung der Eventualmaxime im Sinne von Art. 229 Abs. 1 ZPO.

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 S. 117; 135 III 397E. 1.5). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). 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). 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 S. 18).

Das Ergebnis der Beweiswürdigung ist Sachverhaltsfeststellung, weshalb das Bundesgericht hierin wiederum nur bei Willkür oder einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG eingreifen kann. Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidewesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

2.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe unter Verletzung von Art. 229 ZPO unzulässige unechte Noven berücksichtigt, indem sie sich in ihren Erwägungen auf die von der Beschwerdegegnerin nach Aktenschluss eingereichten Dokumente betreffend deren Ladenkonzept stützte.

Die Beschwerdeführerin gesteht selbst ein, dass anlässlich der Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien weder Vorstellungen über das Verkaufssortiment oder das Zulieferungskonzept noch eine rückwärtige Erschliessung thematisiert worden wären. Sie brachte erstmalig in einer nach dem zweifachen Schriftenwechsel eingereichten Noveneingabe vor, es sei ein Mietvertrag mit der E. AG unter der Bedingung des Erhalts einer entsprechenden Bewilligung für eine rückwärtige Erschliessung abgeschlossen worden. Es kann dahingestellt bleiben, ob dieses Novum der Beschwerdeführerin die Anforderungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO erfüllte. Denn sofern dieses seitens der Beschwerdeführerin eingereichte Novum in zulässiger Weise von der Vorinstanz berücksichtigt wurde, stellte sie in ihrem Urteil zu Recht auch auf die in der Folge von der Beschwerdegegnerin ihrerseits eingereichten Noven ab. **Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 ZPO) folgt, dass wenn eine Partei einzig zufolge der Einreichung eines Novums der Gegenpartei dazu veranlasst wird, ihrerseits Noven einzureichen, das Gericht seinem Urteil diese zugrunde legen darf. Die Vorinstanz wandte Art. 229 Abs. 1 ZPO richtig an.**

2.3. Die Beschwerdeführerin behauptet, die Vorinstanz habe offensichtlich unrichtig festgestellt, dass die E. AG als Nachmieterin der fraglichen Mieträume einem unterschiedlichen Betriebskonzept folge und einen anderen Anlieferungsrythmus benötige.

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Rüge damit, dass die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Noven nicht hätten berücksichtigt werden dürfen. Im Übrigen beschränkt sie sich darauf, ihre eigene Würdigung der Beweise dem vorinstanzlichen Beweisergebnis gegenüberzustellen. Sie zeigt nicht auf, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll, wenn

sie gestützt auf die sich als zulässig erwiesene Noveneingabe der Beschwerdegegnerin feststellte, dass die der E. AG erteilte Bewilligung auf einem unterschiedlichen Konzept und Anlieferungsrythmus beruhte. Hiermit genügt sie den Anforderungen an eine rechtsgenügende Sachverhaltsbeschwerde nicht. Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin ergibt sich aus einem Vergleich der Mietverträge - insoweit deren Inhalt von der Vorinstanz festgestellt wurde - ohnehin nicht, dass das Verkaufssortiment der E. AG mit demjenigen der Beschwerdegegnerin identisch wäre. Nur weil in den jeweiligen Verträgen von einem "Laden" bzw. einem "Lebensmittelgeschäft" gesprochen wird, bedeutet dies entgegen entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht, dass das Verkaufssortiment teilweise oder gar vollständig übereinstimmen würde.

2.4. Die Beschwerdeführerin wendet ferner ein, die Vorinstanz habe ihre Feststellung betreffend die unterschiedlichen Konzepte und Anlieferungsrythmen der jeweiligen Ladenprojekte nicht näher dargelegt. Insoweit die Beschwerdeführerin hiermit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV respektive Art. 53 ZPO rügen sollte, erfüllt die Rüge die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 2 BGG nicht und wäre ohnehin unbegründet. Das vorinstanzliche Urteil ist rechtsgenügend begründet, da es die wesentlichen Überlegungen enthält, von denen sich das Gericht hat leiten lassen. Denn es reicht aus, wenn die vorinstanzliche Begründung die Punkte behandelt, welche es den Betroffenen ermöglichen, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben. Dass die vorinstanzliche Begründung diesen Anforderungen genügt, kann im Übrigen aus den Vorbringen der Beschwerdeführerin zur Sache geschlossen werden, welche belegen, dass sie den angefochtenen Entscheid in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterziehen konnte (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; 141 V 557 E. 3.2.1; 134 I 83 E. 4.1 S. 88; je mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 266g Abs. 1 OR, weil die Vorinstanz die Voraussetzungen zur ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen bejahte.

**3.1. Art. 266g Abs. 1 OR sieht vor, dass die Parteien ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen können. Dieses ausserordentliche Kündigungsrecht entspricht dem allgemeinen Grundsatz, dass Dauerschuldverhältnisse aus wichtigen Gründen vorzeitig beendet werden dürfen. Als wichtige Gründe gelten Umstände, welche die Vertragserfüllung - sowohl subjektiv als auch objektiv - unzumutbar machen (vgl. Art. 266g Abs. 1 OR; Urteile 4A\_20/2015 vom 13. Juli 2015 E. 3.1; 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 3.1; 4A\_594/2010 vom 12. Januar 2011 E. 2.3). Dabei gilt es zu beachten, dass die Unzumutbarkeit der Erfüllung eines Mietvertrages nur bejaht werden kann, wenn die angerufenen Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind (BGE 122 III 262 E. 2.a/aa S. 266 f. mit zahlreichen Hinweisen; Urteil 4A\_20/2015 vom 13. Juli 2015 E. 3.1; vgl. ausserdem zur clausula rebus sic stantibus, von welcher diese Voraussetzungen abgeleitet werden BGE 138 V 366 E. 5.1/2; 135 III 1E. 2.4; 127 III 300 E. 5b S. 304 f.).**

**Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund im Sinne der Bestimmung vorliegt, ist gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden (Urteile 4A\_20/2015 vom 13. Juli 2015 E. 3.1; 4A\_142/2012 vom 17. April 2012 E. 3.1). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung.** Es schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt Umstände ausser Betracht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig oder als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 141 III 97 E. 11.2; 138 III 443 E. 2.1.3, 669 E. 3.1 S. 671; je mit Hinweisen).

3.2. Die Vorinstanz erwog, dass der Betrieb als Laden unvermeidlich und unbestrittenermassen einen Umbau respektive eine bewilligungspflichtige Umnutzung erfordere. Deshalb wiege die fehlende Erteilung einer entsprechenden Bewilligung sowohl in subjektiver als auch objektiver Hinsicht so schwer, dass die Weiterführung des Mietvertrages unzumutbar sei.

3.3. Die Beschwerdeführerin beanstandet im Rahmen ihrer Rüge zur unrichtigen Anwendung von Art. 266g Abs. 1 OR vorab, die Schlussfolgerung der Vorinstanz der Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietvertrages beruhe auf einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltswürdigung. So habe die Vorinstanz ausser Acht gelassen, dass der E. AG die entsprechende Baubewilligung mitsamt üblicher Zulieferung per rückwärtiger Erschliessung bewilligt worden sei. Hieraus folge wiederum, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen sei, insoweit sie feststellte, es deute nichts darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin innert nützlicher Frist und mit verhältnismässigem Aufwand ein bewilligungsfähiges Anlieferungskonzept hätte erstellen können.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin vermengt zwei Fragen, die auseinanderzuhalten sind. Die Feststellung, die der E. AG erteilte Bewilligung beruhe auf einem unterschiedlichen Konzept und Anlieferungsrythmus, hat sich als willkürfrei erwiesen. Hiervon abzugrenzen ist die Frage, ob das Ladenkonzept der Beschwerdeführerin innert nützlicher Frist und mit verhältnismässigem Aufwand hätte bewilligt werden können.

3.3.2. Insoweit sich die Beschwerdeführerin auf die der E. AG gewährte rückwärtige Erschliessung beruft, behauptet sie selbst nicht, dass diese bauliche Massnahme bereits im Zeitpunkt der ausserordentlichen Kündigung von den Parteien in Erwägung gezogen worden wäre. Ohnehin ist weder erwiesen, dass eine rückwärtige Erschliessung mit dem Projekt der Beschwerdegegnerin konform gewesen wäre noch dass ihr dies mit dem von ihr benötigten anderen Anlieferungsrythmus bewilligt worden wäre.

Die Beschwerdeführerin legt sodann nicht dar, inwiefern die festgestellten unterschiedlichen Ladenkonzepte und der abweichende Anlieferungsrythmus für die Frage der Bewilligungserteilung irrelevant sein sollten. Dementsprechend kann entgegen ihrer Ansicht nicht aufgrund des Bewilligungserhalts der E. AG geschlossen werden, die Beschwerdegegnerin hätte bei gleichem Vorgehen wie die E. AG ebenfalls eine Bewilligung erhalten. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, es deute nichts darauf hin, dass es der Beschwerdegegnerin doch noch hätte möglich sein sollen, ihr geplantes Vorhaben innert nützlicher Frist und mit verhältnismässigem Aufwand bewilligen zu lassen, ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich denn auch auf appellatorische Kritik und zeigt nicht auf, inwiefern die Schlussfolgerung der Vorinstanz fehlerhaft sein sollte, die auf den willkürfreien Feststellungen sowie den Erwägungen der Baubewilligungsbehörden respektive des Baurekursgerichts betreffend Abweisung des Baugesuchs beruht. Vor diesem Hintergrund kann der Vorinstanz keine Bundesrechtsverletzung vorgeworfen werden, wenn sie die Weiterführung des Mietvertrags zufolge mangelnder Bewilligung zur Umnutzung und zum Umbau der Mieträume als unzumutbar betrachtete. Denn der auf zehn Jahre befristete Mietvertrag dauerte erst wenige Monate an und hätte somit die Parteien grundsätzlich noch über neun Jahre verpflichtet.

3.4. Die Beschwerdeführerin wendet ein, der angerufene Kündigungsgrund sei voraussehbar gewesen und von der Klägerin zu verantworten. So habe die Vorinstanz selbst erwogen, mit der Nichterteilung einer Bewilligung sei im Allgemeinen zu rechnen.

3.4.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4 S. 400).

3.4.2. Gemäss unbestrittenem Sachverhalt wurde der Beschwerdegegnerin im Laufe des Baubewilligungsverfahrens mitgeteilt, es sei eine Optimierung bezüglich des Anlieferungskonzepts vorzunehmen. Die vorgesehene Optimierung bestand darin, dass eine Belieferung mit kleineren Lastwagen vorgenommen werden sollte. Die Baubewilligung wurde dennoch verweigert, im Wesentlichen mit der Begründung, dass das Trottoir stark frequentiert sei und darüber hinaus ein den Parteien unbekanntes geplantes Strassenprojekt eine Reduktion der Trottoirbreite und eine Versetzung des Lichtsignalmasts auf der Seite der D.-Strasse vorsehe.

3.4.3. Selbst wenn nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob das unbekannte Strassenprojekt massgebend für die Verweigerung der Bewilligungserteilung war, so wirkte sich dieser Grund, der ausserhalb des Einflussbereichs der Parteien liegt, unstrittig negativ auf die Bewilligungserteilung aus. **Wenn die Beschwerdegegnerin sodann während des Bewilligungsverfahrens ihr Anlieferungskonzept anpasste und überdies gegen den negativen Entscheid Rekurs führte, hat sie verhältnismässige Aufwendungen getätigt, um eine Bewilligung zu erhalten, weshalb sie deren Verweigerung nicht verschuldet.**

**Im Zusammenhang mit der umstrittenen Voraussehbarkeit trifft zwar zu, dass grundsätzlich nicht ohne Weiteres vom Erhalt einer Baubewilligung ausgegangen werden kann, womit der Nichterhalt nie als völlig unvorhersehbar betrachtet werden kann. Indessen erachteten die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Erteilung der notwendigen Baubewilligung als problemlos; andernfalls hätten sie den Mietvertrag - wie der in der Folge mit der E. AG unterzeichnete - wohl nur unter der suspensiven Bedingung der Bewilligungserteilung geschlossen.** Denn in vorliegendem Fall lieferte die F. AG, ein anderes zur Beschwerdeführerin gehörendes Unternehmen bereits in der von den Parteien vorgesehenen Weise vor dem Haus an. Hieraus hätte zwar nicht geschlossen werden dürfen, dass der Beschwerdegegnerin eine Bewilligung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ebenfalls ohne Weiteres erteilt würde. Doch kann der Beschwerdegegnerin ebenfalls kaum vorgeworfen werden, sie hätte damit rechnen müssen, dass sie selbst nach Optimierungsversuchen auch keine mit Auflagen verbundene Bewilligung erhalten würde. Hinzu kommt, dass ihre Chancen auf Erhalt einer Bewilligung zusätzlich negativ durch ein unbekanntes Strassenprojekt beeinträchtigt wurden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände hält die vorinstanzliche Schlussfolgerung, die Nichterteilung der Bewilligung sei für die Beschwerdegegnerin nicht voraussehbar gewesen, jedenfalls vor Bundesrecht stand.

4.

Für den Fall der Bejahung eines wichtigen Kündigungsgrundes rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Art. 266g Abs. 2 OR, da die Vorinstanz ihr zu Unrecht als Entschädigung für die ausserordentliche Kündigung nur den ohnehin geschuldeten Mietzins zugesprochen habe.

**4.1. Gemäss Art. 266g Abs. 2 OR bestimmt das Gericht die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände. Nach der Rechtsprechung ist eine Entschädigung nur zu leisten, wenn dies als billig erscheint. Ob und in welchem Umfang dies der Fall ist, entscheidet sich nach den Umständen des Einzelfalles, wobei der finanziellen Situation der Parteien im Zeitpunkt des Urteils vorrangige Bedeutung zukommt. Ein Selbstverschulden der geschädigten Partei kann zur Aufhebung oder Herabsetzung der Billigkeitshaftung führen. Ebenso gilt es, eine eventuelle Nichterfüllung der beiden Parteien obliegenden Pflicht zur Schadensminderung zu berücksichtigen (BGE 122 III 262 E. 2.a/aa S. 266 f. mit zahlreichen Hinweisen). Die Bestimmung der vermögensrechtlichen Folgen einer vorzeitigen Kündigung beruht - wie die Frage, ob wichtige, eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigende Gründe vorhanden sind - weitgehend auf richterlichem Ermessen, weshalb das Bundesgericht auch hierin nur mit Zurückhaltung eingreift (vgl. vorstehend E. 3.1).**

4.2. Nach den Erwägungen der Vorinstanz hat grundsätzlich die Vermieterin für eine übliche Zulieferungsmöglichkeit zu sorgen. Sodann bestehe keine vertragliche Grundlage, welche die Erteilung der fraglichen Baubewilligung der "Risikosphäre" der Beschwerdegegnerin zuteilen würde, weshalb die Beschwerdeführerin zumindest teilweise ebenfalls für die nicht erteilte Bewilligung, die eine Zulieferung hätte umfassen sollen, verantwortlich sei. Die Vorinstanz erwoh weiter, der angerufene Kündigungsgrund sei als gewichtig zu beurteilen, wogegen die finanziellen Verhältnisse der Parteien im konkreten Fall ohne Weiteres ausser Betracht bleiben könnten. Ferner sei ein Verschulden bezüglich der nicht erteilten Baubewilligung auf keiner Seite erkennbar und auch aus den allfällig unternommenen Anstrengungen zur Schadensminderung könne nichts zu Gunsten einer der Parteien abgeleitet werden. Schliesslich schloss die Vorinstanz, es dränge sich auf, die Beschwerdegegnerin zur Zahlung eines Ersatzes entsprechend dem noch nicht bezahlten "rechnerischen monatlichen Mietzins" für den Monat Januar 2015 in der Höhe von Fr. 16'490.-- zu verpflichten.

4.3. Aus der Begründung im vorinstanzlichen Urteil ergeht, dass die Vorinstanz den geltend gemachten Anspruch auf Entschädigung aufgrund vorzeitiger Kündigung nicht vollumfänglich abweisen, sondern der Beschwerdeführerin eine Entschädigung in der Höhe eines "rechnerischen Monatsmietzinses" zusprechen wollte. So hielt die Vorinstanz ausdrücklich fest, es handle sich bei dem der Beschwerdeführerin zugesprochenen Betrag von Fr. 16'490.-- um eine Entschädigung im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR und nicht um die Zahlung eines fälligen Mietzinses, weshalb kein Verzugszins hinzukäme. **Wenn der Vertrag auf Ende Januar 2015 gekündigt wurde, die Beschwerdegegnerin für diesen Monat aber unstrittigerweise noch keinen Mietzins leistete, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz sie ausschliesslich zur Leistung einer Entschädigung in Höhe des Monatsmietzinses, nicht aber zur Bezahlung des Monatsmietzinses an sich verpflichtete. Vielmehr ist die Beschwerdegegnerin ebenfalls zur Zahlung des Mietzinses für den Monat Januar 2015 in der Höhe von Fr. 16'490.-- zu verpflichten. Da die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht darlegt, ob bzw. ab welchem Zeitpunkt sich die Beschwerdegegnerin mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug befindet, ist kein Verzugszins zuzusprechen.**

4.4. In Bezug auf die Höhe der Entschädigung bleibt es beim Betrag von Fr. 16'490.--, den die Vorinstanz als angemessen erachtete, da das Quantitativ von der Beschwerdegegnerin nicht beanstandet wird und die Einwendungen der Beschwerdeführerin unbegründet sind. Soweit sich die Beschwerdeführerin zur Begründung der nach ihrer Ansicht als zu gering ausgefallenen Entschädigung auf ein allfälliges Verschulden der Beschwerdegegnerin an der Bewilligungsverweigerung angesichts der Bewilligungserteilung an die Konkurrentin E. AG stützt, hat sich ihre Behauptung als unbegründet erwiesen (vgl. vorstehend E. 3.4.3). Des Weiteren bringt sie vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer Art Mitverantwortung ihrerseits an der unerwarteten Verweigerung der Bewilligung der Zulieferung ausgegangen. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin war der Erhalt der Bewilligung ausschliesslich Sache der Beschwerdegegnerin, deren Erfahrung im Übrigen fälschlicherweise mit ihrer gleichgestellt worden sei. Jedoch sei sie Eigentümerin einer Liegenschaft und führe keine Läden. Die Argumente der Beschwerdeführerin verfangen nicht. **Die Vorinstanz wandte Art. 256 OR korrekt an, insoweit sie daraus schloss, dass es grundsätzlich der Vermieterin obliege, für eine übliche Zulieferungsmöglichkeit zu sorgen. Da die Bewilligung eine Zulieferung hätte umfassen sollen, liegt die fehlende Erteilung der Bewilligung nicht (allein) in der "Risikosphäre" der Beschwerdegegnerin. Sodann muss nicht nur bei Lebensmittelläden für eine Zulieferung gesorgt werden, weshalb die Vorinstanz zu Recht die generelle Geschäftserfahrung der Beschwerdeführerin mit Immobilien berücksichtigte bzw. das entsprechende Expertenwissen ihrer Vertreterin, der C. AG, welches ihr anzurechnen ist. Damit kann die Ermessensausübung der Vorinstanz zur Bestimmung einer angemessenen Entschädigungshöhe bundesrechtlich nicht beanstandet werden.**

**4.5. Das vorinstanzliche Urteil ist bezüglich der Widerklage (Ziffer 2 des Dispositivs) in der Weise zu ändern, dass die Beschwerdegegnerin zu einer Zahlung von Fr. 32'980.-- (zwei Mal Fr. 16'490.--, einerseits als Mietzins, andererseits als Entschädigung im Sinne von 266g Abs. 2 OR) zu verpflichten ist.**

5.

Für den Fall, dass das Bundesgericht ihren Begehren nicht (vollständig) entsprechen sollte, rügt die Beschwerdeführerin bezüglich der kantonalen Kosten- und Entschädigungsregelung eine unrichtige Anwendung von Art. 91 ff. ZPO und Art. 106 ZPO durch die Vorinstanz und beantragt eine entsprechende Neuregelung des vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsentscheids.

**5.1. Art. 106 Abs. 1 ZPO stellt den Grundsatz auf, dass die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt werden. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Diese Regelung räumt dem Gericht bei der Kostenverteilung ein weites Ermessen ein. Art. 106 Abs. 2 ZPO spricht generell vom "Ausgang des Verfahrens". Danach kann das Gericht bei der Kostenverteilung insbesondere auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigen (Urteil 4A\_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen). Der Entscheid über die Kostenverlegung stellt einen Ermessensentscheid dar, in welchen das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung eingreift (vgl. vorstehend E. 3.1).**

5.2. Die Beschwerdeführerin beanstandet nicht, dass die Vorinstanz für die Bestimmung des teilweisen Obsiegens und Unterliegens im Sinne von Art. 106 Abs. 2 ZPO das klägerische Eventualbegehren (Rechtsbegehren Ziff. 2) - im Gegensatz zur Berechnung des Streitwerts (Art. 91 Abs. 1 ZPO) - berücksichtigte und bezifferte sowie in der Folge durch Addition des Hauptbegehrens eine Gesamtsumme errechnete, zu welcher sie diese Beträge ins Verhältnis setzte. Sie beanstandet einzig, die Vorinstanz habe unzulässigerweise die potentiellen Mietzinse für die Restmietdauer von neun Jahren zur Bestimmung des im Rahmen der Kostenverteilung relevanten Streitwerts des Eventualbegehrens herbeigezogen. Da die den Mietvertrag ausserordentlich kündigende Beschwerdegegnerin eine Schadenminderungspflicht treffe, könne der Streitwert des Eventualbegehrens - so die Beschwerdeführerin - höchstens auf den von ihr widerklageweise als Ersatz für die vorzeitige Kündigung geforderten Betrag von Fr. 197'880.-- lauten.

5.3. Der Standpunkt der Beschwerdeführerin, der Streitwert des eventuell erhobenen Feststellungsbegehrens auf Gültigkeitserklärung der ausserordentlichen Kündigung könne nicht höher ausfallen als der von ihr als Ersatz zufolge der ausserordentlichen Kündigung geforderte Betrag, entbehrt der Rechtsgrundlage. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihrer unsubstanzierten Behauptung sodann nicht darzutun und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern eine allfällige Schadenminderungspflicht zu einer geringeren Streitwertberechnung des eventualiter erhobenen Feststellungsbegehrens hätte führen sollen. Jedenfalls hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, wenn sie die gesamte potentielle zehnjährige Mietdauer bzw. die verbleibenden neun Jahre ihrer Berechnung zugrunde legte; zumal der streitgegenständliche befristete Mietvertrag nicht ordentlich hätte gekündigt werden können (Art. 255 OR i.V.m. Art. 266 und Art. 266a Abs. 1 OR e contrario). Im Übrigen beanstandet die Beschwerdeführerin die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der Vorinstanz nicht bzw. in rechtsungenüglicher Weise.

5.4. Obwohl die Beschwerdeführerin aufgrund der teilweisen Gutheissung ihrer Widerklage vor Vorinstanz zu einem etwas grösseren Anteil obsiegt als im angefochtenen Urteil, ist dieser so gering, dass der vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsentscheid auch aus diesem Grund nicht aufzuheben ist. Die Beschwerdeführerin obsiegt nunmehr betreffend die Widerklage zu einem Betrag von Fr. 16'490.-- (bei einer gesamthaft eingeklagten Summe von Fr. 197'880.--). Wird dieses Obsiegen ins Verhältnis zu der von ihr geforderten Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils sowohl

betreffend die grösstenteils gutgeheissene Klage (Gutheissung zu rund 90 %) als auch die grösstenteils abgewiesene Widerklage (Abweisung zu rund 90 %) gesetzt, ist es verschwindend klein.

6.

Die Beschwerde ist in Bezug auf die Widerklage teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid ist insoweit aufzuheben. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Beschwerdeführerin obsiegt auch im bundesgerichtlichen Verfahren lediglich zu einem so marginalen Anteil, dass dieser bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen unberücksichtigt zu bleiben hat. In diesem Sinne wird sie dem Ausgang des Verfahrens entsprechend kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2017 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst: "Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten Fr. 32'980.-- zu bezahlen, im Mehrbetrag wird die Widerklage abgewiesen." Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- für das bundesgerichtliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 11. Juli 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hug