

Tribunal fédéral – 4A_204/2021

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 7 juin 2021

Prolongation ; procédure

Droit d'être entendu ;
arbitraire ; contradiction
avec les pièces du dossier ;
formalisme excessif ;
prolongation du bail

**Art. 9, 29 al. 1 et 2 Cst. ;
272, 272b CO**

Toute autorité est tenue, en vertu du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), de motiver ses décisions. Cette obligation ne requiert pas de traiter tous les points soulevés par les parties et de réfuter expressément chaque allégation ; **il suffit que l'autorité se prononce sur les éléments essentiels de la décision.** Le droit d'être entendu comprend également le droit pour la partie d'être entendue sur ses offres de preuves, pour autant qu'elles concernent des faits pertinents et qu'elles ne soient pas manifestement inappropriées comme moyens de preuves (consid. 2.1.1).

Rappel des notions **d'arbitraire** (art. 9 Cst.), de **contradiction avec les pièces du dossier** (*Aktenwidrigkeit*) et de **formalisme excessif** (art. 29 al. 1 Cst.) (consid. 2.1.2).

Lorsque le locataire demande une prolongation de bail (art. 272 CO), le tribunal dispose d'une grande marge d'appréciation pour décider du type et de la durée de la prolongation à accorder (consid. 4.1). Il ne viole pas son pouvoir d'appréciation en accordant une seule prolongation définitive (consid. 4.2).

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Florian Gerber, Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Immobilien Bewirtschaftung, Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mieterstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 19. Februar 2021 (NG200013-O/U).

Sachverhalt:

A.

Die A. GmbH (Mieterin, Klägerin, Beschwerdeführerin) und die B. AG (Vermieterin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) sind Vertragsparteien zweier Mietverträge über eine Lagerfläche in den Luftschutzräumen des Zwischengeschosses im Bahnhof U. und über eine Laden- bzw. Geschäftsfläche in diesem Bahnhof.

Die Mieterin betreibt in den gemieteten Räumen unter der Bezeichnung "X." ein Geschäft zum Verkauf von Kaffee, sonstigen Getränken und Sandwiches.

Das Mietverhältnis betreffend die Laden- bzw. Geschäftsfläche endete aufgrund der vereinbarten festen Mietdauer am 31. Dezember 2019. Das Mietverhältnis betreffend die Lagerfläche war unbefristet und wurde von der Vermieterin per 31. Januar 2020 gekündigt.

B.

B.a. Am 16. Januar 2020 reichte die Mieterin dem Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich Klage gegen die Vermieterin ein und beantragte im Wesentlichen, es seien die beiden Mietverhältnisse betreffend Geschäftsfläche/Cafébar sowie betreffend Lagerraum bis zum 31. Dezember 2022 zu erstrecken. Die Gültigkeit der erfolgten Kündigung war nicht mehr umstritten.

Die Beklagte beantragte widerklageweise die Ausweisung der Mieterin aus den Mietobjekten. Zudem sei diese für die widerrechtliche Benutzung der beiden ehemals gemieteten Räume zur Zahlung einer Entschädigung in der Höhe des Mietzinses für das Ladenlokal und den Lagerraum für die Dauer vom 1. Juni 2020 bis zur Räumung der Mietobjekte zu verpflichten.

Mit Urteil vom 28. August 2020 erstreckte das Mietgericht die beiden Mietverhältnisse in teilweiser Gutheissung der Klage definitiv bis und mit 30. Juni 2020; im darüberliegenden Umfang wies es die Klage ab. **Zudem befahl es der Mieterin in Gutheissung der Widerklage** unter Androhung der Strafandrohung nach Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall, den Lagerraum sowie die Geschäfts- und Ladenfläche in der Ladenpassage im Bahnhof U. innert fünf Tagen seit Eintritt der Rechtskraft des Urteils zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben. Im Weiteren verpflichtete es die Mieterin, für die Monate Juni, Juli und August 2020 die monatlichen Mietzinse zu bezahlen.

Das Mietgericht erwog insbesondere, dass sich die Mieterin nur während rund zweieinhalb Monaten bis September 2019 nachweislich um Ersatzobjekte bemüht habe, womit sie trotz ablaufender Vertragsdauer betreffend die Geschäfts- bzw. Ladenfläche wertvolle Zeit ungenutzt habe verstreichen lassen. Ihre Suchbemühungen hätten sich teilweise auch als nicht sehr zielführend erwiesen; Unterstützung durch eine Zusammenarbeit mit institutionellen Vermietern habe sie nicht in Anspruch genommen. Bei der Suche habe sie sich zwar bezüglich Grösse und Mietzins flexibel gezeigt, habe jedoch mehrheitlich ausdrücklich ein Ersatzobjekt gesucht, in dem sie ein neues Pizza-Konzept habe verwirklichen wollen. Ihrer Pflicht, angemessene Suchbemühungen zu tätigen, sei die Mieterin trotz ablaufender Restdauer des befristeten Vertrags nicht nachgekommen. Insgesamt vermöge sie daher eine Härtesituation aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt für Ersatzobjekte nicht zu belegen. Im Ergebnis sei der beweisbelasteten Mieterin - insbesondere aufgrund der unzureichenden Suchbemühungen - lediglich eine leichte Härte zuzubilligen. Dies rechtfertige an sich nur eine Mieterstreckung von kurzer Dauer.

Hinzu komme, dass es sich beim Mietvertrag betreffend die Laden- bzw. Geschäftsfläche um einen von Anfang an befristeten Vertrag gehandelt und die Vermieterin bereits ab September 2017 wiederholt mitgeteilt habe, dass keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Vertrags in Frage komme. Ungeachtet dessen habe die Mieterin Suchbemühungen verspätet und zudem unzureichend getätigt, womit sie die von ihr geltend gemachte Existenzsicherung ihrer Inhaber bzw. Mitarbeiter C. und D. durch den Betrieb aufs Spiel gesetzt habe. Vor diesem Hintergrund und mit Blick darauf, dass die Erstreckung in erster Linie bezwecke, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung steht, bestehe kein Anlass, von der Zurückhaltung bei der Erstreckung befristeter Mietverträge abzuweichen. Der geringen Härte stehe zwar ein legitimes, indes nicht dringliches Vermieterinteresse gegenüber. Unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte und Umstände sowie in Abwägung der Parteiinteressen erscheine eine definitive Erstreckung bis 30. Juni 2020 als angemessen.

B.b. Mit Urteil vom 19. Februar 2021 wies das Obergericht des Kantons Zürich eine von der Mieterin gegen den mietgerichtlichen Entscheid vom 28. August 2020 erhobene Berufung ab, soweit es darauf eintrat, und bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid.

Das Obergericht erwog, die Mieterin vermöge mit ihren Einwendungen am erstinstanzlichen Entscheid nichts zu ändern. Es bleibe dabei, dass ihr insbesondere aufgrund der unzureichenden Suchbemühungen lediglich eine leichte Härte zuzubilligen sei.

C.

Die Mieterin erhebt Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 19. Februar 2021 mit den folgenden Anträgen:

" Es sei das Urteil des Obergerichts Zürich vom 19. Februar 2021 [...] aufzuheben und es sei das Verfahren zwecks richtiger Erstellung des Sachverhaltes und zur neuen Entscheidung über das Rechtsbegehren, dass das Mietverhältnis betreffend die Geschäftsfläche/Cafébar zusammen mit dem Mietverhältnis betreffend Lagerraum bis zum 31. Dezember 2022 zu erstrecken sei, an das Mietgericht zurückzuweisen.

Eventualantrag: Es sei das Urteil des Obergerichts Zürich vom 19. Februar 2021 [...] aufzuheben und es sei das Verfahren zwecks richtiger Erstellung des Sachverhaltes und zur neuen Entscheidung über das Rechtsbegehren, dass das Mietverhältnis betreffend die Geschäftsfläche/Cafébar zusammen mit dem Mietverhältnis betreffend Lagerraum bis zum 31. Dezember 2022 zu erstrecken sei, an das Obergericht Zürich zurückzuweisen.

Subeventualantrag: Es sei das Urteil des Obergerichts Zürich vom 19. Februar 2021 [...] aufzuheben und es sei das Mietverhältnis betreffend die Geschäftsfläche/Cafébar zusammen mit dem Mietverhältnis betreffend Lagerraum bis zum 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

Prozessualer Antrag: Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. [...]"

Es wurden keine Vernehmlassungen zur Beschwerde eingeholt.

D.

Mit Verfügung vom 11. Mai 2021 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1; 141 III 395 E. 2.1).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Entscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist somit unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. 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. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die

rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

1.3. 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; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls 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 diese 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.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht vor, sie habe bei der Sachverhaltsfeststellung den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) bzw. das Willkürverbot (Art. 9 BV), den Gehörsanspruch (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO), die gerichtliche Fragepflicht (Art. 56 ZPO), die eingeschränkte Untersuchungsmaxime (Art. 55 Abs. 2 und Art. 247 Abs. 2 i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO) sowie das Verbot des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV) verletzt.

2.1.

2.1.1. **Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Sie ist dabei nicht verpflichtet, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken.** Die Begründung muss jedoch so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2; 142 II 49 E. 9.2; 141 III 28 E. 3.2.4; je mit Hinweisen).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet sodann das Recht der betroffenen Partei, in einem Verfahren, das in ihre Rechtsstellung eingreift, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGE 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; 124 I 241 E. 2; je mit Hinweisen).

2.1.2. **Willkür (Art. 9 BV) liegt** nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre, sondern **nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, in klarem Widerspruch zur tatsächlichen Situation steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft** (BGE 144 II 281 E. 3.6.2 S. 287; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1 S. 18; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; je mit Hinweisen).

Aktenwidrigkeit liegt vor, wenn sich das Gericht infolge Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt hat, sei es, dass es Aktenstellen übersehen oder ihnen einen anderen als den wirklichen Inhalt beigemessen hat, sei es, dass es irrig davon ausgegangen ist, eine Tatsache sei aktenmässig belegt, während die Akten in Wirklichkeit darüber keinen Aufschluss geben (vgl. BGE 131 I 45 E. 3.6 S. 49 f. mit Hinweisen).

Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und den Rechtssuchenden den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 142 V 152 E. 4.2 S. 158; 135 I 6 E. 2.1 S. 9 mit Hinweisen). Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens und die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Nicht jede prozessuale Formstrenge stellt daher überspitzten Formalismus dar, sondern nur jene, die durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (BGE 142 V 152 E. 4.2; 134 II 244 E. 2.4.2; 125 I 166 E. 3a).

2.2. Die Vorinstanz wies im Zusammenhang mit den formellen Anforderungen an eine Berufungsschrift nach Art. 311 ZPO darauf hin, mangels Bezeichnung entsprechender Dossierunterlagen, auf welche die Kritik im Berufungsverfahren abstütze, könne namentlich nicht nachvollzogen werden, ob und inwiefern die von der Erstinstanz zur Begründung, weshalb kein begründetes Vertrauen der Beschwerdeführerin in eine Fortsetzung der Mietverhältnisse habe entstehen können, herangezogene Korrespondenz nicht zu Lasten der Beschwerdeführerin hätte verwendet werden dürfen. Sie erwog, inwieweit die Beschwerdeführerin die Vorwürfe nicht vertragskonformen Verhaltens, die gegenüber ihren Mitarbeitern und D. erhoben worden seien, (substanziiert) bestritten haben wolle, gehe aus der von der Beschwerdeführerin angeführten Seite 15 des erstinstanzlichen Protokolls nicht hervor. Dasselbe gelte für die Einvernahme von D. und C., welche sie "ergänzend" hierzu als Beweismittel offeriert haben wolle. Es sei nicht Sache der Rechtsmittelinstanz, die Akten und Rechtsschriften des

erstinstanzlichen Verfahrens zu durchforsten, um festzustellen, was welche Partei wo ausgeführt habe. Daher sei von vornherein nicht erkennbar, dass die Erstinstanz die erwähnte Korrespondenz nicht hätte berücksichtigen dürfen, und auch nicht, inwiefern bzw. in Bezug auf welchen Inhalt nicht.

Die Beschwerdeführerin zeigt mit ihren Ausführungen weder überspitzten Formalismus noch einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben oder den Gehörsanspruch auf. Sie bestreitet nicht, dass aus der im angefochtenen Entscheid erwähnten Stelle der Berufungsschrift bzw. den darin enthaltenen Aktenhinweisen nicht hervorgeht, inwieweit sie die Vorwürfe des nicht vertragskonformen Verhaltens ihrer Mitarbeiter und D. substantiiert bestritten hätte. Liess sich ihr Vorbringen an der massgebenden Stelle in der Berufungsschrift mit dem aufgeführten Aktenhinweis nicht belegen, war die Vorinstanz - entgegen dem, was die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint - nicht gehalten, in der Rechtsschrift anderen Aktenhinweisen nachzugehen. Abgesehen davon geht aus der Beschwerdeschrift nicht hervor, inwiefern sich aus den aufgeführten Aktenstellen eine substantiierte Bestreitung ergeben soll. Ebenso wenig vermag die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Gehörsanspruchs aufzuzeigen mit dem blossen Vorwurf, der angefochtene Entscheid setze sich nicht ausdrücklich mit ihrem Einwand auseinander, wonach das Mietgericht fälschlicherweise das Wort "anstandshalber" in das Schreiben der Beschwerdegegnerin hineininterpretiert habe. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorwürfe des nicht vertragskonformen Verhaltens gegenüber D. und den Mitarbeitern der Beschwerdeführerin entscheidenderheblich sein sollen, ist die Vorinstanz doch aus anderen Gründen von einer bloss leichten Härte ausgegangen.

Entsprechend stösst auch das im gleichen Zusammenhang erhobene Vorbringen hinsichtlich der angeblich beantragten Zeugeneinvernahme von D. und C. ins Leere. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass an der von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Ziffer 9.2.1 der Berufungsschrift keine Beweisofferte in Form einer Zeugeneinvernahme erwähnt wird. Im Weiteren kann ihr nicht gefolgt werden, wenn sie aus dem Gehörsanspruch sinngemäss ableiten will, die Vorinstanz hätte sie vor der Urteilsfällung ausdrücklich darauf hinweisen müssen, dass ihr Vorbringen in der Berufungsschrift unzureichend war (Urteil 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.1).

2.3. Die Beschwerdeführerin vermag auch hinsichtlich der vorinstanzlichen Erwägung keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen, wonach sie nicht dargetan und nachgewiesen habe, dass es aufgrund der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt sehr schwierig für sie war bzw. ist, ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu finden. **Sie setzt sich nicht konkret mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinander und zeigt auf, inwiefern der Vorinstanz eine konkrete Rechtsverletzung vorzuwerfen wäre,** sondern unterbreitet dem Bundesgericht in appellatorischer Weise ihre Sicht der Dinge zu den tatsächlichen Parteivorbringen im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens, den eingereichten Unterlagen und dem Ablauf der Verhandlung vor dem Mietgericht. Dabei wirft sie dem Mietgericht vor, weitere Fragen oder Hinweise zu den Suchbemühungen unterlassen und insbesondere keine Substanziierungshinweise zum Zusammenhang mit den örtlichen Marktverhältnissen erteilt zu haben; damit habe das Mietgericht die gerichtliche Fragepflicht (Art. 56 bzw. Art. 247 Abs. 1 ZPO) wie auch die im vereinfachten Verfahren geltende eingeschränkte Untersuchungsmaxime (Art. 55 Abs. 2 bzw. Art. 247 Abs. 2 i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO) verletzt. Diese unmittelbar gegen den erstinstanzlichen Entscheid gerichteten Vorbringen stossen von vornherein ins Leere (vgl. Art. 75 Abs. 1 BGG). **Zudem zeigt sie keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) oder des Verbots des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV) auf,** indem sie lediglich anfügt, die Vorinstanz habe diese angeblichen Fehler nicht korrigiert. Entsprechendes gilt für den in der weiteren Beschwerdebegündung wiederholten Vorwurf im Zusammenhang mit der angeblich erfolgten Einladung im Jahr 2018, für den Betrieb ein neues Konzept vorzustellen.

In Bezug auf die nach Ansicht der Beschwerdeführerin zu Unrecht unberücksichtigt gelassene Flexibilität hinsichtlich der Suchbemühungen vermag sie zudem nicht aufzuzeigen, inwiefern dies für die im angefochtenen Entscheid als unbelegt erachtete Härtesituation aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt für Ersatzobjekte relevant sein soll. Sie weist zwar grundsätzlich zutreffend darauf hin, dass bereits die Erstinstanz darauf hingewiesen hatte, dass sich die Beschwerdeführerin mit der Suche nach

deutlich grösseren Mietobjekten für die Umsetzung ihres Pizza-Konzepts zwar flexibel gezeigt habe, verkennt aber, dass das Mietgericht weiter ausführte, damit vermöge sie jedoch nicht zu belegen, dass sich die Suche nach einem gleichwertigen Ersatzobjekt aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt als schwierig und zeitintensiv gestaltet habe. Das Vorbringen stösst ins Leere.

Soweit die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Beurteilung des Beweiswerts der von ihr angebotenen Beweismittel in Form eines Augenscheins in ihrem Geschäftslokal sowie einer Einvernahme von D. und C. kritisiert, **sind ihre Ausführungen rein appellatorisch und damit unbeachtlich**. Im Übrigen geht der in der Beschwerde erhobene Einwand, die Vorinstanz hätte sie im Berufungsverfahren ausdrücklich auf die unzureichenden Beweisofferten hinweisen müssen, auch in diesem Zusammenhang ins Leere (Urteil 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.1).

3.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe verschiedene Vorbringen bzw. Beweismittel im Berufungsverfahren zu Unrecht nicht zugelassen.

3.1. Die Vorinstanz betrachtete die von der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren neu eingereichten Beilagen mit Suchbemühungen, die sie nach Beginn der erstinstanzlichen Urteilsberatungsphase entfaltet, als unzulässig. Sie wies dabei zutreffend darauf hin, dass sich die Zulässigkeit von Noven, deren Entstehung vom Willen der betreffenden Partei abhängt (sog. Potestativ-Noven), danach entscheidet, ob sie trotz zumutbarer Sorgfalt im Sinne von Art. 229 Abs. 1 lit. b bzw. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO nicht vorher vorgebracht werden konnten (vgl. dazu BGE 146 III 416 E. 5.3). **Inwiefern es sich bei den von ihr neu eingereichten Unterlagen, die erst nachträglich getätigte Suchbemühungen dokumentieren, nicht um Potestativ-Noven, sondern um echte Noven gehandelt haben soll, die nach Art. 317 Abs. 1 ZPO hätten zugelassen werden müssen, vermag die Beschwerdeführerin nicht aufzuzeigen**. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe diese Bestimmung verletzt, ist ebenso unbegründet wie derjenige, es fehle im angefochtenen Entscheid an einer hinreichenden Begründung für die verneinte Zulässigkeit der fraglichen Beweismittel, zumal der Beschwerdeführerin eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids in diesem Punkt ohne Weiteres möglich war.

3.2. Die Beschwerdeführerin behauptete in der Berufung, die Parteien seien übereinstimmend davon ausgegangen, dass der Vertrag verlängert bzw. erneuert werde, wenn sich die geplanten Gleisbauarbeiten verschieben würden; ihr sei dieser Punkt von der Beschwerdegegnerin ausdrücklich mündlich zugesichert worden. Die Vorinstanz erwog, diese Tatsachenbehauptungen seien allesamt neu und daher unbeachtlich.

Die Beschwerdeführerin listet unter Hinweis auf zahlreiche Aktenstellen verschiedene ihrer Vorbringen im kantonalen Verfahren auf, die sie jeweils "sinngemäss" zusammenfasst. Selbst daraus ergibt sich jedoch keine Behauptung einer tatsächlichen Einigung der Parteien bzw. einer ausdrücklichen mündlichen Zusicherung. Vielmehr legte die Beschwerdeführerin darin dar, darauf "vertraut" zu haben, dass ihr die Beschwerdegegnerin wegen der Verschiebung der Gleisbauarbeiten "eine Verlängerung des Mietvertrags in Aussicht stellen würde". Die Rüge ist unbegründet. Damit stösst auch der im gleichen Zusammenhang erhobene Vorwurf der unterlassenen Zeugen- bzw. Parteibefragung ins Leere.

3.3. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin ziele mit den zur Dauer des Mietverhältnisses sowie zu Standort bzw. Lage angebrachten Ausführungen an der Begründung des erstinstanzlichen Entscheids vorbei bzw. setze sich mit dieser nicht auseinander, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werden könne. Im Weiteren ziele die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen auch an der mietgerichtlichen Begründung zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen vorbei, setze sich nicht damit auseinander, sondern wiederhole im Wesentlichen das bereits im erstinstanzlichen Verfahren Vorgebrachte.

Die Beschwerdeführerin vermag nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz mit diesen Erwägungen die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Begründung der Berufung (vgl. Art. 311 ZPO)

missachtet hätte. Genügte ihre Vorbringen in der Berufungsschrift den formellen Anforderungen nicht, kann der Vorinstanz auch keine Verletzung des Gehöranspruchs vorgeworfen werden, wenn sie auf die entsprechenden Ausführungen nicht weiter einging.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Art. 272b OR verletzt, indem sie eine einmalige statt eine erstmalige Erstreckung angeordnet hat. Sie beantragt, die fraglichen Mietverhältnisse seien erstmalig bis zum 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

4.1. 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. Nach Art. 272b Abs. 1 OR kann das Mietverhältnis für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden; im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. **Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu** (BGE 125 III 226 E. 4b). **Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung** und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 135 III 121 E. 2; je mit Hinweisen).

4.2. **Die Beschwerdeführerin vermag nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz ihren weiten Ermessensspielraum bei der Beurteilung der verlangten Erstreckung verletzt hätte. Eine erstmalige Erstreckung ist - entgegen dem, was die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint - nicht zwingend, vielmehr kann nach der ausdrücklichen Bestimmung von Art. 272b Abs. 1 OR auch nur eine (definitive) Erstreckung gewährt werden.** Die Frage, ob eine erstmalige oder definitive Erstreckung zu gewähren ist, ist nach der Rechtsprechung aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall zu beantworten, weshalb nicht allgemein von einem Regel-Ausnahmeverhältnis gesprochen werden kann (Urteile 4A_459/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 4.1; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.2; 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2 mit Hinweis). Die Rüge ist unbegründet.

In ihrer weiteren Beschwerdebegründung legt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht lediglich in appellatorischer Weise ihre Sicht der Dinge zu ihren wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnissen, dem lokalen Markt für Geschäftsräume sowie dem Verhalten der Parteien dar und leitet daraus eine schwere Härte ab, die eine weitergehende Erstreckung rechtfertigen soll. Damit vermag sie nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz den ihr zustehenden weiten Ermessensspielraum verletzt hätte.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin, die sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte, ist nicht durch einen externen Anwalt, sondern durch den Rechtsdienst ihrer Abteilung Immobilien vertreten. Es steht ihr daher keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 133 III 439 E. 4).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

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

Lausanne, 7. Juni 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Leemann