Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 185/2017

Urteil vom 15. Juni 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwälte
Prof. Dr. Moritz Kuhn und Dr. Lucy Gordon,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Walter Häberling,
2. C._____ AG,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 8. März 2017.

Sachverhalt:

A.

A.a. A._____ (Gesuchstellerin, Beschwerdeführerin) ist Alleineigentümerin des Grundstücks an der D._____-Strasse aaa, bbb und ccc in Zürich. Die B._____ AG (Gesuchsgegnerin 1, Beschwerdegegnerin 1) ist seit dem Jahr 1999 Mieterin eines Teils dieser Liegenschaft. Das Mietobjekt hat die Gesuchsgegnerin 1 seit 2008 an die C._____ AG (Gesuchsgegnerin 2; Beschwerdegegnerin 2) untervermietet.
Mit Baurechtsvertrag vom 25. Januar 2011 wurde der E._____ AG ein Baurecht auf dem Grundstück eingeräumt und im Grundbuch eingetragen. Als Baurechtsnehmerin trat sie als Vermieterin in den Mietvertrag mit der Gesuchsgegnerin 1 ein und kündigte mit Schreiben vom 29. Juni 2011 das Mietverhältnis per 31. Oktober 2011 zwecks Realisierung eines Bauvorhabens, für welches das Baubewilligungsverfahren bereits im Gange war. Nachdem die Gesuchsgegnerin 1 die Kündigung angefochten hatte, schlossen sie und die E._____ AG anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 4. Oktober 2011 einen Vergleich mit dem nachfolgenden Inhalt:

Ï. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Juni 2011 per 31. Oktober 2011 gültig ist.
2. Die Beklagte erstreckt der Klägerin das Mietverhältnis mindestens bis zum 31. Oktober 2012, längstens aber bis zum Zeitpunkt des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Parzelle ddd (ehemals Kataster-

nummer eee). Die Klägerschaft verpflichtet sich, auf entsprechende Anzeige hin und dem Nachweis, dass die vorerwähnte Bewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, innert einer Frist von 2 Monaten, gerechnet ab Mitteilung, das Mietobjekt geräumt und besenrein zu verlassen. Die Zinszahlungspflicht besteht bis zum Zeitpunkt des Auszugs. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Klägerin verpflichtet sich, gegen das beklagtische Bauvorhaben keine rechtlichen Schritte bzw. baurechtliche Einsprachen einzuleiten oder zu veranlassen.
4. Die Klägerin ist berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende, erstmals Ende November 2011, auszuziehen, wenn sie dies der Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit eingeschriebenen Brief mitteilt. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.

5. Die Klägerin erklärt sich damit einverstanden, dass die Beklagte auf dem Mietobjekt Baugrunduntersuchungen und Pfählungen vornimmt, bestehend aus maximal fünf Probepfählen, Installationen frühestens ab 30. Juni 2012, sowie aus Baggerschlitzen von maximal einem Meter Breite und maximal drei Metern Länge, Aushub frühestens ab 1. August 2012. [...].¨
Mit Bauentscheid vom 25. Oktober 2011 wurde der E._____ AG die beantragte baurechtliche Bewilligung verweigert. Der Baurechtsvertrag mit der Gesuchstellerin wurde mit Vereinbarung vom 8. Januar 2015 aufgehoben und das ursprünglich bis 4. April 2091 dauernde Baurecht hernach im Grundbuch gelöscht.
In der Folge schloss die Gesuchstellerin mit dem Unternehmen F._____ einen Mietvertrag ab. Der Mietbeginn wurde ab Beendigung des Mietverhältnisses mit der Gesuchsgegnerin 1 festgelegt. Ende 2015 reichte das Unternehmen F._____ mit Zustimmung der Gesuchstellerin ein Baugesuch ein, das mit Bauentscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 1. März 2016 genehmigt wurde. Auf den von der Gesuchsgegnerin 1 dagegen eingereichten Rekurs wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 5. August 2016 nicht eingetreten. Der Entscheid ist rechtskräftig.

A.b. Mit Schreiben vom 21. September 2016 teilte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin 1 mit, dass die Baubewilligung des Unternehmens F._____ rechtskräftig geworden sei und sie gestützt auf Ziffer 2 des vor der Schlichtungsbehörde am 4. Oktober 2011 abgeschlossenen Vergleichs die Liegenschaft innerhalb von zwei Monaten ab Mitteilung bzw. bis spätestens 24. November 2016 zu räumen und besenrein zu hinterlassen habe. Die Gesuchsgegnerin 1 weigerte sich, das Mietobjekt zu räumen.

B.
Mit Eingabe vom 11. Oktober 2016 ersuchte die Gesuchstellerin am Bezirksgericht Zürich um gerichtlichen Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO. Sie beantragte, es sei den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die in Beschlag genommene, im Rechtsbegehren spezifizierte Arealfläche bis spätestens Donnerstag, 24. November 2016, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen. Sodann sei das zuständige Stadtammannamt Zürich 11 anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstens Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich hielt die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO als nicht gegeben und trat mit Verfügung vom 17. Oktober 2016 auf das Gesuch nicht ein. Die dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 8. März 2017 ab und bestätigte die Verfügung des Einzelgerichts Audienz einschliesslich der Regelung der Kostenfolge.

C.
Die Beschwerdeführerin erhob gegen das Urteil des Obergerichts Beschwerde an das Bundesgericht und beantragte, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 sei unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu befehlen, die in Beschlag genommene, im Rechtsbegehren spezifizierte Arealfläche per sofort ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen, unter Anweisung des zuständigen Stadtammannamtes Zürich 11, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstens Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken. Eventualiter sei den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu befehlen, die Arealfläche bis spätestens Dienstag, 31. Oktober 2017 zu räumen. Subeventualiter sei das Urteil des Obergerichts aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz eventuell an die Erstinstanz zur weiteren Sachverhaltsabklärung zurückzuweisen.
Das Bundesgericht verzichtete auf die Einholung von Vernehmlassungen.

Erwägungen:

1.

1.1. Nach Art. 99 Abs. 2 BGG sind neue Begehren unzulässig. Die Neuheit eines Begehrens bezieht sich auf den Streitgegenstand: Dieser kann vor Bundesgericht nur noch eingeschränkt (minus), aber nicht ausgeweitet (plus) oder geändert (aliud) werden (BGE 136 V 362 E. 3.4.2).
Vor der Vorinstanz beantragte die Beschwerdeführerin, den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 sei zu befehlen, die Arealfläche bis spätestens Donnerstag, 24. November 2016ördnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen. Da diese Frist abgelaufen ist, verlangt die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht in ihrem Hauptbegehren die Räumung per sofort. Ob die Beschwerdeführerin mit diesem Hauptbegehren den Streitgegenstand einschränkte und das Begehren daher zulässig wäre, braucht hier nicht beurteilt zu werden, da die Beschwerde ohnehin abgewiesen werden muss.
In ihrem Eventual- und Subeventualbegehren beantragt die Beschwerdeführerin sodann die Räumung der Arealfläche bis spätestens Dienstag, 31. Oktober 2017. Dies weil per diesem Datum die maximale Erstreckungsfrist von sechs Jahren für Geschäftsräume nach Art. 272b Abs. 1 OR abgelaufen sein würde. Vor der Vorinstanz beantragte die Beschwerdeführerin eine solche Räumung auf einen zukünftigen Zeitpunkt gestützt auf den behaupteten Ablauf der maximalen Erstreckungsfrist nicht. Mit diesem Begehren änderte die Beschwerdeführerin daher den Streitgegenstand und stellt ihren Räumungsantrag auf eine neue Grundlage, was nach Art. 99 Abs. 2 BGG unzulässig ist. Darauf ist nicht einzutreten.
Unabhängig davon ist dazu zu bemerken, dass die Parteien bei einer Erstreckungsvereinbarung, wie hier eine vorliegt, nach Art. 272b Abs. 2 OR nicht an die gesetzliche Maximaldauer nach Art. 272b Abs. 1 OR gebunden sind und mithin das Mietverhältnis für mehr als vier bzw. sechs Jahre erstrecken können (Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1996, N. 14 zu Art. 272b OR).

1.2. Im Übrigen sind die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenüglichen Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist daher insoweit auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 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, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).
Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339). 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). Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 19 mit Hinweisen).
Diese Anforderung verkennt die Beschwerdeführerin soweit sie die Begründung der Vorinstanz lediglich als verfehlt bzw. willkürlichbezeichnet, ohne rechtsgenüglich aufzeigen, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid offensichtlich unhaltbar wäre. Darauf ist nicht einzutreten.

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). Öffensichtlich unrichtigb̈edeutet dabei ẅillkürlich(̈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).
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 substanziiert 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). 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).
Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie unter dem Titel ÏII. Sachverhaltv̈om vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt abweicht, ohne hinreichende Sachverhaltsrügen zu erheben. Darauf kann nicht abgestellt werden. Gleiches gilt, wenn sie sich ohne Erhebung von rechtsgenüglichen Sachverhaltsrügen auf tatsächliche Elemente aus dem Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 26. September 2016 beruft, die im vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt nicht festgestellt wurden, und dabei die Erwägungen der Vorinstanz bloss als ẅillkürlichb̈ezeichnet, ohne rechtsgenüglich darzulegen, inwiefern diese Feststellungen offensichtlich unhaltbar wären.

3.
Die Beschwerdeführerin ersucht um gerichtlichen Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Ein klarer Fall setzt demnach zum einen voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist - entsprechend Art. 254 Abs. 1 ZPO - in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621; je mit Hinweisen). Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substanziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623). Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagtischen Einwände könne daran nichts ändern (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623); offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (Urteil 4A 14/2017 vom 15. Februar 2017 E. 4.2 mit Hinweisen).
Zum anderen setzt ein klarer Fall voraus, dass die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 123 E. 2.1.2; je mit Hinweisen). Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26), wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; Urteil 4A 273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 5.1.2, nicht. publ. in BGE 138 III 620).

4.

4.1. Vor Bundesgericht ist einzig der Inhalt des zwischen der E._____ AG und der Beschwerdegegnerin 1 am 4. Oktober 2011 abgeschlossenen Vergleichs strittig. Umstritten ist dabei insbesondere, wie ein Teil der Ziffer 2 des Vergleichs zu verstehen ist, wonach der Beschwerdegegnerin 1 das Mietverhältnis mindestens bis zum 31. Oktober 2012, längstens aber bis zum Zeitpunkt des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Parzelle ddd (...) erstreckt wird. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass sie sich auf diesen zwischen der E._____ AG und der Beschwerdegegnerin 1 abgeschlossenen Vergleich stützen könne, weil sie in das gekündigte bzw. befristete Mietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin 1 eingetreten sei. Wie es sich diesbezüglich verhält, braucht vorliegend nicht beurteilt zu werden, da selbst dann, wenn davon ausgegangen wird, dass sie sich auf diesen Vergleich stützen könnte, die Beschwerde abzuweisen ist.

4.2. Die Vorinstanz ging zutreffend davon aus, dass Ziffer 2 des Vergleichs vom 4. Oktober 2011 nach denselben Prinzipien auszulegen ist wie andere vertragliche Bestimmungen (Urteile 4A 539/2016 vom 6. März 2017 E. 8.3.1; 4A 441/2015 vom 24. November 2015 E. 4.1; je mit Hinweisen). Entscheidend ist demnach in erster Linie der übereinstimmende wirkliche Wille der Vertragsparteien und in zweiter Linie, falls ein solcher nicht festgestellt werden kann, die Auslegung der Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips (BGE 142 III 671 E. 3.3 mit Hinweisen). Die Partei hat danach ihre Erklärung so gelten zu lassen, wie sie von der Adressatin nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 142 III 239 E. 5.2.1 mit Hinweisen).

4.3. Die Vorinstanz erwog, dass die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren daran festhalte, dass der Wortlaut von Ziffer 2 der Vereinbarung vom 4. Oktober 2011 klar und unmissverständlich sei. Der Vergleich vom 4. Oktober 2011 sei, so die Vorinstanz, zwischen der E._____ AG und der Beschwerdegegnerin 1 abgeschlossen worden. Wie sie dessen Ziffer 2 verstanden hätten, sei offen. Die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin der E._____ AG behaupte diesbezüglich einen tatsächlichen Konsens zwischen der E._____ AG und der Beschwerdegegnerin 1, dass nämlich das Vorliegen irgendeiner der E._____ AG wie auch ihrer Rechtsnachfolgerin gewährten Baubewilligung für das in Frage stehende Grundstück die Räumungspflicht der Beschwerdegegnerin 1 begründen würde. Die Beschwerdegegnerin 1 habe das bereits vorprozessual anders gesehen und habe sich geweigert auszuziehen. In diesem Punkt - Vorliegen eines tatsächlichen Konsenses - liege somit ein bestrittener, unbewiesener Sachverhalt vor.
Sodann könne der Inhalt von Ziffer 2 der Vereinbarung vom 4. Oktober 2011 unter Einbezug der anderen Vergleichsklauseln durchaus auch anders interpretiert werden, zumal sich der Vergleich im Gesamtkontext auf das damals hängige Bauprojekt bezog, was auch die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Ziffern 3 und 5 des Vergleichs einräume. In diesem Sinne sei auch aktenkundig, dass die E._____ AG das Mietverhältnis wegen des damals pendenten Bauprojekts gekündigt habe. Im Ergebnis sei der Erstinstanz beizupflichten, dass zumindest nicht ausgeschlossen werden könne, dass die damaligen Vergleichsparteien die Räumungsbedingung gemäss Ziffer 2 nur mit Blick auf das damals bestehende Baurechtsverhältnis geschlossen hätten und entsprechend gebunden sein wollten und sich darüber hinaus in Bezug auf die Bedingungen (Zeitpunkt bzw. Zeitraum) der Liegenschaftsräumung keine Gedanken gemacht hätten, mithin für den eingetretenen Fall des Heimfalls des Baurechts eine Lücke bestehe, die allenfalls vom Gericht zu füllen wäre.

5.

5.1.

5.1.1. Dagegen beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, dass die Beweiswürdigung der Vorinstanz, wonach kein Konsens vorliege, willkürlich sei und die Vorinstanz damit Art. 95 lit. a BGG, Art. 9 BV Art. 8 ZGB und Art. 257 ZPO verletzt habe. Der Sachverhalt sei unbestritten und könne auf der Grundlage der bereits bei der ersten Instanz eingereichten Urkunden nachgewiesen werden. Sodann seien die Vorbringen der Beschwerdegegnerin 1 im Schreiben vom 26. September 2016, wo diese das Vorliegen eines Konsenses in Frage stellte, nicht glaubhaft. Es handle sich offensichtlich um unbegründete und haltlose Bestreitungen im Sinne einer nachgeschobenen Begründung mit dem Ziel, das Grundstück der Beschwerdeführerin nicht räumen zu müssen. Diese Interpretation widerspreche dem klaren Wortlaut von Ziffer 2 Satz 1 der Vereinbarung vom 4. Oktober 2011.

5.1.2. Die Vorinstanz stellte nicht im Rahmen einer Beweiswürdigung fest, dass zwischen den Parteien kein tatsächlicher Konsens vorliegt. Vielmehr erwog sie im vorliegenden Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen einzig, dass bezüglich dem tatsächlichen Konsens ein bestrittener, unbewiesener Sachverhalt vorliegt. Die Rüge einer Verletzung von Art. 95 lit. a BGG, Art. 9 BV und Art. 8 ZGB geht damit fehl.
Nach den Feststellungen der Vorinstanz ist sodann offen, wie die E._____ AG und die Beschwerdegegnerin 1 die Ziffer 2 des Vergleichs vom 4. Oktober 2011 verstanden haben. Die Beschwerdegegnerin 1 habe sich auf den Standpunkt gestellt, dass der Vergleich nur dann zur Beendigung des Mietverhältnisses und zur Räumungspflicht führe, wenn eine Baubewilligung für das im Schlichtungsverfahren damals streitgegenständliche Bauprojekt rechtskräftig werde. Damit liegt, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, bezüglich dem tatsächlichen Konsens ein bestrittener Sachverhalt vor.
Indem die Beschwerdeführerin dagegen lediglich vorbringt, dass diese Bestreitung haltlos sei, weil sie ihrer eigenen Auffassung einer klaren Rechtslage widersprechen würde und die Beschwerdegegnerin 1 das Grundstück nicht räumen möchte, vermag sie nicht aufzuzeigen, dass die Bestreitungen der Beschwerdegegnerin 1 offensichtlich unbegründet oder haltlos wären. Es ist sodann nicht ersichtlich, dass ein tatsächlicher Konsens zwischen der E._____ AG und der Beschwerdegegnerin 1 in der von der Beschwerdeführerin behaupteten Weise im vorliegenden Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen sofort mittels Urkunden bewiesen werden könnte.
Die Vorinstanz ist damit zu Recht zum Schluss gekommen, dass bezüglich dem vor der Beschwerdeführerin behaupteten tatsächlichen Konsens ein bestrittener, nicht sofort beweisbarer Sachverhalt vorliegt. Eine Verletzung von Art. 257 ZPO ist nicht dargetan.

5.2. Die Beschwerdeführerin argumentiert, dass die E._____ AG im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs gewusst habe, dass ihr Bauprojekt nicht bewilligt werde bzw. aussichtslos sei. Indem die Vorinstanz diesen zentralen, alles entscheidenden Punkt nicht berücksichtigt habe, habe sie den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und gewürdigt. Unter Zugrundelegung der Tatsache, dass das Baugesuch der E._____ AG aussichtslos, abgeschlossen bzw. klar gestorben sei, könnten sich zwar die diesbezüglichen Ziffern 3 und 5 der Vereinbarung nur auf das damals aktuelle Bauprojekt beziehen. Massgebend sei aber nur der Wortlaut von Ziffer 2 Satz 1 der Vereinbarung vom 4. Oktober 2011 und dieser sei unter Berücksichtigung, dass das aktuelle Bauprojekt der E._____ AG bereits gestorben sei, klar und nicht auslegungsbedürftig. Das Abstellen auf die Baubewilligung betreffend das am 4. Oktober 2011 bereits abgeschlossene Bauprojekt der E._____ AG wäre unzulässig bzw. unmöglich gewesen. Es handle es sich um eine klare Rechtslage. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz sei unhaltbar, willkürlich und verletze Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO und Art. 272b OR.

5.3. Die Vorinstanz erwog unter Verweis auf einen Entscheid des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 11. Mai 2012 (publ. in ZR 111 [2012], Nr. 65, S. 185 ff., E. 3) die Anwendung einer Vertragsklausel könne im Einzelfall klar sein. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO dürften Verträge aber weder ausgelegt noch ergänzt oder angepasst werden, denn dabei müsste der Richter auf den Grundsatz von Treu und Glauben zurückgreifen und die Interessen der Parteien berücksichtigen und damit letztlich von einem Ermessen Gebrauch machen, wofür im Verfahren nach Art. 257 ZPO kein Raum bestehe.

5.4. Diese vorinstanzliche Auffassung ist zu präzisieren: Das Bundesgericht hat bezüglich der Berufung auf den Rechtsmissbrauch im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO entschieden, dass die beispielhafte Erwähnung der Beurteilung von Treu und Glauben in der oben zitierten Rechtsprechung (vgl. Erwägung 3) nicht so zu verstehen ist, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald eine missbräuchliche Rechtsausübung geltend gemacht wird. Denn das Rechtsmissbrauchsverbot setzt keine wertende Berücksichtigung aller Umstände im Sinn der zitierten Rechtsprechung voraus, wenn das Verhalten der betroffenen Partei offenkundig einen Missbrauch darstellt, was namentlich der Fall sein kann, wenn dieses in eine der in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Fallgruppen einzuordnen ist (Urteile 4A 2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1; 4A 350/2015 vom 25. August 2015 E. 4.2; je mit Hinweisen).
Auch für die auf den Grundsatz von Treu und Glauben abgestützte Auslegung von Verträgen nach dem Vertrauensprinzip ist die beispielhafte Erwähnung der Beurteilung von Treu und Glauben in der genannten Rechtsprechung nicht so zu verstehen, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald

ein Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist. Ergibt sich in Anwendung des Vertrauensprinzips der Inhalt einer vertraglichen Regelung eindeutig und klar, ist es dem Gericht nicht verwehrt, klares Recht zu bejahen. Insoweit ist es nicht absolut ausgeschlossen, im Verfahren nach Art. 257 ZPO Verträge nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Dieter Hofmann, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2013, N. 11a zu Art. 257 ZPO, zur Zürcher ZPO: Viktor Lieber, Handhabung und Verletzung k̈laren Rechts, in: Recht und Rechtsdurchsetzung, Festschrift für Hans Ulrich Walder, 1994, S. 213 ff., S. 221; a.M. Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 10a zu Art. 257 ZPO; Ingrid Jent-Sørensen, in: Kurzkommentar zur ZPO, Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], 2. Aufl. 2014, N. 8 zu Art. 257 ZPO).

5.5. Eine solche Konstellation liegt aber hier nicht vor: Selbst wenn mit der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, dass der Beschwerdegegnerin 1 im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs bekannt gewesen wäre, dass die Baubewilligung für das Bauprojekt der E._____ AG durch die zuständige Baubehörde verweigert werden würde und das Projekt damit c̈hancenlosöder äbgeschlossenẅäre, wäre der Inhalt der Ziffer 2 des Vergleichs vom 4. Oktober 2011 nicht eindeutig und klar im oben genannten Sinn:
Unbestritten ist, dass die E._____ AG als Baurechtsnehmerin in das Mietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin 1 eintrat. In der Folge kündigte die E._____ AG - zwecks Realisierung eines Bauprojekts - das Mietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin 1. Nachdem die Beschwerdegegnerin 1 die Kündigung angefochten hatte, schlossen die E._____ AG und die Beschwerdegegnerin 1 im Rahmen dieses Kündigungsverfahrens den Vergleich vom 4. Oktober 2011 ab. Aufgrund des Umstands, dass sich der Vergleich im Gesamtkontext auf das damals zumindest noch nicht (formell) abgewiesene und damit immer noch pendente Bauprojekt der E._____ AG bezog, ist nicht ohne Weiteres ausgeschlossen, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Regelung in Ziffer 2 des Vergleichs nach Treu und Glauben so verstehen durfte und musste, dass sich die Vereinbarung nur auf dieses Bauprojekt der E._____ AG bezog. Im Weiteren ist es auch durchaus denkbar, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Regelung so verstehen durfte und musste, dass sich die allfällige Räumungspflicht einzig auf das bestehende Baurechtsverhältnis der E._____ AG bezog, mit der die Beschwerdegegnerin 1 den Vergleich abschloss. Dies zumal in jenem Zeitpunkt angesichts der 80jährigen Dauer des der E._____ AG eingeräumten selbstständigen Baurechts weitere Baugesuche der E._____ AG durchaus möglich gewesen wären und nicht eindeutig davon ausgegangen werden musste, dass die Parteien beim Abschluss des Vergleichs Verhältnisse regeln wollten, die über das geltende Baurecht hinausgehen würden.
Unter diesen Umstände ergibt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip der strittigen Regelung in Ziffer 2 des Vergleichs nicht eindeutig und klar, dass das Vorliegen irgendeiner der E._____ AG wie auch ihrer R̈echtsnachfolgerinẅährten Baubewilligung die Räumungspflicht begründen würde. Die Vorinstanz hat daher Art. 257 ZPO nicht verletzt, als sie zum Schluss kam, dass die Ziffer 2 des Vergleichs vom 4. Oktober 2011 kein klares Recht darstellt.

6.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 ist aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– 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, 15. Juni 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger