

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MB130001-L vom 14. Februar 2014

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2014-02-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MB130001-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MB130001-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MB130001-L du 14 février 2014

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MB130001-L del 14 febbraio 2014

## Erwägungen

### E. 30

Juni 2015. Der aktuelle Bruttomietzins beträgt Fr. 978'140.– pro Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer, somit insgesamt Fr. 1'056'392.40 (act. 16 S. 4, S. 15). Grundsätzlich stellt die Indexierung einen ausschliesslichen Mietzinsanpassungsgrund dar (Lachat/Brutschin, a.a.O., S. 405). Bei einer Mieterstreckung bleibt die Indexierung weiterhin wirksam, weil die Voraussetzungen der Indexierung durch die Erstreckung gerade nicht dahinfallen (ZK-Higi, Art. 272c OR N 18 und Art. 269b OR N 130; CHK-P. Heinrich, Art. 272c-d OR N 4). Wenn die Parteien bspw. ein Vertragsverhältnis auf fünf Jahre und dabei für die Mietzinsgestaltung eine Indexklausel i.S.v. Art. 269b OR vereinbart haben, so gilt diese Klausel auch während der Dauer einer auf zwei Jahre bemessenen Mieterstreckung weiter (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 272c OR N 11). Diese Regelung gilt indes nur subsidiär. Der Gesetzgeber hat den Parteien nämlich ausdrücklich in Art. 272c Abs. 1 OR das Recht eingeräumt, die Anpassung des (erstreckten) Vertrags an die (gerade durch die Erstreckung) veränderten Verhältnisse zu verlangen (ZK-Higi, Art. 269b OR N 131). Bei indexierten Mietzinsen können die Parteien nach ihrer Wahl entweder eine Mietzinsanpassung nach der absoluten oder nach der relativen Methode auf den Zeitpunkt verlangen, auf den der unecht befristete Mietvertrag frühestens gekündigt werden kann (CHK-P. Heinrich, Art. 269b OR N 4) – vorliegend der 30. Juni 2015. Unabhängig von der Konstellation des Falls kann jede der beiden Parteien vom Richter stets verlangen, mit Hilfe der absoluten Methode zu prüfen, ob der neue nach dem Ablauf der Minimaldauer der Indexmiete geltende Mietzins missbräuchlich sei oder nicht

- 32 - (BGE 123 III 76 E. 4c, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publiziert in: MRA 4/97 S. 147 ff., sowie mp 2/97 S. 94 ff.). 3.4. Bei der Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses müssen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung wenigstens fünf Vergleichsobjekte verschiedener Vermieterschaften vorhanden sein, die im gleichen Ort bzw. gleichen Quartier gelegen sind wie die Mietsache, sich ausserdem innerhalb des Quartiers an vergleichbarer Lage befinden, und auch hinsichtlich der Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind (so neueres Urteil des Bundesgerichts 4A\_675/2011 vom 9.2.2012, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publ. in: mp 4/12 S. 293 ff.; BGE 123 III 317 E. 4, Originaltext französisch, auf Deutsch übersetzt und publiziert in: MRA 5/97 S. 185 ff., sowie mp 4/97 S. 215 ff.; SJZ 94/1998 S. 299 f.; Art. 11 Abs. 1 VMWG). Der beklagte Rechtsvertreter brachte vor, die rund 384 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG würden von den Parteien heute mit einem Mietzins von Fr. 1'000.– pro m<sup>2</sup> und Jahr berechnet, wohingegen er aufgrund von Erhebungen zum Ergebnis gelangt sei, dass der Quadratmeterpreis für die Ladenflächen im Erdgeschoss an einer mit dem Mietobjekt vergleichbaren Lage Fr. 2'200 pro m<sup>2</sup> und Jahr betrage (act. 16 S.

14 f.). Dem hielt der klägerische Rechtsvertreter entgegen, kleinere Ladenlokale hätten immer einen höheren Quadratmeterpreis (act. 29 S. 15). Es spiele auch eine Rolle, wofür ein Geschäft gebraucht werde. So brauche ein Schmuckgeschäft viel weniger Platz, da es mit weniger Personal einen ähnlichen Umsatz erzielen und entsprechend einen höheren Mietzins leisten könne (Prot. S. 31). Ausserdem seien bisher einzelne Räume und Etagen des streitgegenständlichen Mietobjekts nie separat bewertet worden (act. 29 S. 15). Der beklagte Rechtsvertreter reichte eine Liste mit acht Vergleichsobjekten betreffend Ladenlokalen ein (vgl. act. 18/16). Diese Vergleichsobjekte sind mit dem streitgegenständlichen Mietobjekt vergleichbar: Sie wurden alle als Rohbau vermietet wie das streitgegenständliche Mietobjekt (vgl. Anhang zum Mietvertrag Ziff. 1 in act. 4/2b S. 1 und act. 8/2), und liegen im Erdgeschoss. Ihre Lage ist teils in unmittelbarer Nähe und an vergleichbar guter Lage im Kreis 1. Zustand, Bauphase sowie die angegebenen Mietzinse blieben seitens der Klägerin unbestritten.

- 33 - Diese Mietzinse entsprechen im Übrigen durchaus den dem Mietgericht bekannten Mietzinsen, die an diesen Lagen für solche Mietobjekte bezahlt werden. Die Grösse des Mietobjekts ist bei einem Vergleich der Quadratmeterpreise nach Art. 11 Abs. 2 VMWG nicht relevant (ZK-Higi, Art. 269a OR N 125). Dem Einwand der Klägerin, bei den Vergleichsobjekten sei zu berücksichtigen, wofür ein Geschäft gebraucht werde, ist insofern zu folgen, als beim Vergleich der Quadratmeterpreise von Geschäftsräumen zwischen Ladenlokalen, Archivräumen, Büroräumen etc. zu unterscheiden ist (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 269a OR N 32). Die Art der Nutzung von Ladenlokalen kann jedoch nicht zusätzlich ein Kriterium für Vergleichsobjekte sein. Aus der von der Beklagten eingereichten Liste ist ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Vergleichsobjekte Fr. 2'474.- beträgt (vgl. act. 18/16), was von der Klägerin nicht bestritten wurde. 3.5. Die Beklagte geht – wie erwähnt – von einem aktuellen Quadratmeterpreis im EG von Fr. 1'000.- aus, der auf Fr. 2'200.- zu erhöhen sei. Der klägerische Rechtsvertreter wandte ein, diese Zahlen stimmten nicht: Der neue Parterremietzins von Fr. 844'800.- (384 m<sup>2</sup> x Fr. 2'200.-) entspreche 59% des auf Fr. 1'438'940.- erhöhten Mietzinses. Somit mache der aktuelle Mietzins für die Parterreräume Fr. 571'629.- aus (59% der aktuellen Gesamtmiete von Fr. 973'650.-), entsprechend einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'489.- (vgl. act. 29 S. 15). Dabei lässt er jedoch ausser Acht, dass sich der Prozentanteil des Parterremietzinses am Gesamtmietzins gerade deshalb ändern muss, weil der Quadratmeterpreis nur im Parterre erhöht werden soll. Es ist daher falsch, den aktuellen Parterremietzins aufgrund des Prozentanteils des erhöhten Parterremietzinses am erhöhten Gesamtmietzins zu berechnen. Der klägerische Rechtsvertreter will weiter aufzeigen, dass die Zahlen der Beklagten nicht stimmen können. Dabei stützt er sich bei seiner Berechnung des aktuellen Parterrequadratmetermietzinses auf die Annahme der Beklagten, der Parterremietzins betrage Fr. 1'000.- pro Quadratmeter. Den dann errechneten Quadratmeterpreis von Fr. 1'489.- für die Parterreräume bezeichnet er als für eine grosse Fläche durchaus üblich und keineswegs zu tief (act. 29 S. 15). Den von der Beklagten genannten aktuellen Parterremietzins pro Quadratmeter bestreitet

- 34 - er indes nicht direkt. Selber geht er in der Klageschrift von einem Quadratmeterpreis von rund Fr. 825.- für die Verkaufsflächen in allen drei Etagen aus (act. 1 S. 2). Eine Erhöhung des Quadratmeterpreises auf Fr. 2'200.- ausgehend von Fr. 825.- hätte eine weit grössere als die von der Klägerin verlangte Mietzinserhöhung zur Folge, weshalb der

Annahme der Beklagten eines Quadratmeterpreises von Fr. 1'000.– im EG gefolgt werden kann. Insgesamt ergibt sich, dass der Beklagten der Nachweis eines orts- und quartierüblichen Mietzinses von Fr. 2'200.– pro m<sup>2</sup> und Jahr für das Erdgeschoss gelungen ist. 3.6. Die Eventual-Widerklage ist somit gutzuheissen. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen Der Streitwert der Haupt- sowie der Eventual-Widerklage beträgt insgesamt Fr. 5'755'760.– (Art. 94 Abs. 2 ZPO; Hauptklage 4 Jahre Erstreckung = 4 x aktueller Bruttojahresmietzins von Fr. 978'140.– = Fr. 3'912'560.–; Eventual-Widerklage = 4 x Fr. 460'800.– = Fr. 1'843'200.–). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen bemessen sich nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess (Art. 106 ZPO). Der Hauptklage kommt im Verhältnis zur Eventual-Widerklage mehr Bedeutung zu, was bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen entsprechend zu gewichten ist. Die Klägerin beantragt mit der Hauptklage eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre (act. 1 S. 2), die Beklagte die Abweisung (act. 16 S. 2). Das Gericht gewährt eine definitive Erstreckung von einem Jahr bis 30. Juni 2016. Die Beklagte obsiegt betreffend die Hauptklage somit zu 3/4 und hinsichtlich der Eventual-Widerklage vollständig. Da wie erwähnt der Hauptklage grössere Bedeutung zuzumessen ist als der Eventual-Widerklage, rechtfertigt es sich, die Kosten der Klägerin zu 4/5 und der Beklagten zu 1/5 aufzuerlegen. Ausserdem ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von 3/5 zu bezahlen. Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 3 AnwGebV rund Fr. 50'000.–. Diese deckt den Aufwand für die erste Rechtsschrift ab. Für die Hauptverhandlung ist ein Zuschlag von 1/5 der ordentlichen Gebühr von Fr. 50'000.– zu berechnen (§ 11 AnwGebV), entsprechend Fr. 10'000.–, so dass sich volle Partei-

- 35 - entschädigung auf insgesamt Fr. 60'000.– beliefe. Die Parteientschädigung der Beklagten ist somit auf Fr. 36'000.– zuzüglich 8 % MWSt festzusetzen. Bei der Bemessung der Gerichtsgebühr ist § 7 GebV angemessen zu berücksichtigen. Das Mietgericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.