

ZH_HANDELSGERICHT HE220112 vom 6. Januar 2023

Zh Handelsgericht, 2023-01-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE220112

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE220112 du 6 janvier 2023

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE220112 del 6 gennaio 2023

Erwägungen

E. 36

Garagenplätze in der UN-Garage sowie fünf Abstellplätze im Freien (act. 3/3, separates Vertragsformular). Am 16. Juni 2017 haben die Parteien ein «Addendum zum Mietvertrag vom 22. Februar 2005» vereinbart, wonach das Mietverhältnis vorbehaltlich der ebenfalls neu vereinbarten Optionsrechte auf eine Dauer von fünf Jahren befristet ist und demgemäss am 30. Juni 2022 endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (act. 3/5; act. 11/1). Mit Schreiben vom 15. April 2021 teilte die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin mit, sie übe das Optionsrecht für eine fünfjährige Verlängerung des Mietvertrages nicht aus, weshalb das Mietverhältnis per 30. Juni 2022 ende (act. 3/6). Bezüglich des Mietvertrags für die Garagen- und Abstellplätze stellte die Gesuchsgegnerin im gleichen Schreiben eine Kündigung spätestens auf den 30. Juni 2022 in Aussicht (act. 3/6). Eine entsprechende explizite Kündigung erfolgte sodann aber nicht. Die Gesuchstellerin geht gleichwohl davon aus, dass auch der Mietvertrag betreffend die Autoabstellplätze per 30. Juni 2022 endete (vgl. act. 1 Rz. III.4, III.11), während sich die Gesuchsgegnerin auf Standpunkt stellt, der Mietvertrag für die Autoabstellplätze sei bis heute nicht offiziell gekündigt worden (act. 10 Rz. 7.2 f.). In Bezug auf den Mietvertrag für Geschäftsräume macht die Gesuchsgegnerin zusammenfassend geltend, die Parteien hätten sich auf einen neuen Mietzins ab 1. Juli 2022 geeinigt und es bestehe nach wie vor ein Mietverhältnis zwischen ihnen (act. 10 Rz. 13.1 f.). Demgegenüber ist die Gesuchstellerin der Auffassung es sei kein neuer Mietvertrag ab 1. Juli 2022 zustande gekommen (act. 1 Rz. III.7).

- 4 - 3.2. Rechtliches Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). 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. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. 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 beklaglichen Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (statt vieler BGer 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.2.1 m.H.). Mit beendetem Mietverhältnis hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen vertraglichen

Rückgabeanspruch betreffend die Mietsache (Art. 267 Abs. 1 OR) so- wie einen Rückgabeanspruch aus Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB). 3.3. Würdigung Aufgrund des ausdrücklichen Verzichts der Gesuchsgegnerin auf die Ausübung des Optionsrechts zur Verlängerung endete der Mietvertrag für Geschäftsräume vom 22. Februar 2005 ohne Kündigung am 30. Juni 2022. Zwar führten die Par- teien Verhandlungen zum Abschluss eines neuen Mietvertrages ab 1. Juli 2022 (vgl. act. 3/10 ff.; act. 11/4 ff.). Es konnte allerdings keine Einigung erzielt werden. Insbesondere in Bezug auf den in den Rechtsschriften und Akten mehrfach er- wähten Mietzins von CHF 480'000.– pro Jahr (exkl. MwSt.) haben sich die Par- teien nicht abschliessend geeinigt: Zum einen waren die Parteien unterschiedli-

- 5 - cher Auffassung über den Umfang und den Zustand des Mietobjekts. Strittig und unklar war, ob der genannte Mietzins für das ausgebaute Mietobjekt oder den Rohbauzustand geschuldet sein und ob die freistehende Fläche im 2. Oberge- schoss des Bürogebäudes C.____-strasse 1, ... D.____, inkludiert werden soll- te (vgl. act. 1 Rz. III. 5; act. 3/9-12; act. 10 Rz. 9.8). Zum anderen waren noch weitere Vertragspunkte (namentlich die Kündigungsfrist, der Kautionsbetrag und die Umtriebsentschädigung) offen (vgl. act. 3/10; act. 3/16 f.; act. 10 Rz. 11.1- 11.4). Ein schriftlicher Vertrag liegt nicht vor. Auch die Tatsache, dass die Ge- suchsgegnerin auch nach dem 30. Juni 2022 weiterhin monatliche Zahlungen an die Gesuchstellerin leistet (vgl. act. 1 Rz. III.8 m.H. auf act. 3/16), ändert nichts daran, dass kein neuer Mietvertrag zustande gekommen ist. Einerseits hat die Gesuchstellerin mehrfach festgehalten, sie nehme diese Zahlungen nur als Scha- denersatz und nicht als Vertragserfüllung (Mietzinszahlung) entgegen. Andererseits könnten die Zahlungen nur dann als Mietzinszahlungen interpretiert werden, wenn klar wäre, welcher Mietzins seit 1. Juli 2022 geschuldet ist, was gerade nicht der Fall ist, weil sich die Parteien trotz monatelangen Diskussionen nie auf einen neuen Mietzins per 1. Juli 2022 einigen konnten. Selbst die Gesuchsgegnerin an- erkennt, dass die Bereinigung des Mietverhältnisses nicht gelang (act. 10 Rz. 12.2). Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass zwischen den Parteien für die Geschäftsräume an der C.____-strasse 1 und 2 in D.____ kein neuer Vertrag ab 1. Juli 2022 zustande gekommen ist. Ferner handelt es sich entgegen der Be- hauptung der Gesuchsgegnerin (vgl. act. 10 Rz. 15.8) auch nicht um eine still- schweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus im Sinne von Ziff. 3 Abs. 4 des Addendums vom 16. Juni 2017, da die Par- teien unbestrittenermassen monatelang über einen neuen Mietvertrag ab 1. Juli 2022 verhandelten und die Gesuchstellerin die ab 1. Juli 2022 von der Gesuchs- gegnerin geleisteten Zahlungen ausdrücklich nur als Schadenersatz und nicht als Vertragserfüllung (Mietzinszahlung) entgegennahm (vgl. act. 3/15; act. 3/18). Ob das Addendum vom 16. Juni 2017 (auch) auf den Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze vom 22. Februar 2005 anwendbar ist (und dieser Vertrag man-

- 6 - gels Ausübung der Verlängerungsoption ebenfalls ohne Kündigung per Ende Juni 2022 endete), kann offen bleiben, weil so oder anderes von einer Beendigung auch dieses Mietvertrags per 30. Juni 2022 auszugehen ist. Aus der im Recht lie- genden Korrespondenz der Parteien ergibt sich nämlich ohne Weiteres, dass die Parteien wollten bzw. wussten, dass den Mietvertrag für die Garagen- und Ab- stellplätze das gleiche Schicksal ereilt wie den Mietvertrag für Wohn- und Ge- schäftsräume vom 22. Februar 2005. Mit anderen Worten gingen die Parteien stets davon aus, dass der Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze eben- falls endet, wenn der Mietvertrag für Wohn- und

Geschäftsräume endet bzw. nicht neu zustande kommt. Umgekehrt hätten die Garagen- und Abstellplätze im Falle eines Neuabschlusses in den Vertrag integriert werden sollen. Dies zeigt sich darin, dass beide Parteien in ihren Entwürfen bzw. Vorschlägen für einen neuen Vertrag ab 1. Juli 2022 die Parkplätze erwähnten (vgl. act. 3/9; act. 3/10 S. 5, act. 3/12, act. 11/3). Dies wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Parteien davon ausgegangen wären, dass der Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze auch nach dem 30. Juni 2022 weiterliefe. Vor diesem Hintergrund ist von einer einvernehmlichen, konkludenten Beendigung des Mietvertrags für die Garagen- und Abstellplätze per 30. Juni 2022 auszugehen. Alles andere wäre denn auch für die Parteien und insbesondere die Gesuchsgegnerin sinnlos, da sie ohne Büro- räumlichkeiten keinen Bedarf an den Abstellplätzen hat und zumal sie selbst aus- führt, dass ein dauerhaftes, vertrauensvolles Mietverhältnis kaum mehr möglich sein werde (act. 10 Rz. 12.2). Nach dem Gesagten hält sich die Gesuchsgegnerin seit 1. Juli 2022 ohne Miet- vertrag – und damit ohne Rechtsgrund – im Mietobjekt auf. Das vorliegende Aus- weisungsgesuch ist folglich gutzuheissen. 4. Vollstreckungsmassnahmen Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnah- men (d.h. einen Ausweisungsbefehl) an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Antragsgemäss ist das Betriebs- und Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Ver- langen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Unter Berücksichtigung der Tatsa-

- 7 - chen, dass die Gesuchsgegnerin auch nach Beendigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2022 und bis heute monatliche Zahlungen an die Gesuchstellerin leistet, welche höher sind als die bis Ende Juni 2022 geschuldeten Mietzinse (vgl. Erw. 3.3), und dass die Parteien noch bis im November 2022 über den Abschluss eines neuen Mietvertrags verhandelten, gilt diese Anweisung ab 1. April 2023. 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von CHF 245'664.■ (vgl. act. 4 E. 4) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 7'000.■ festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV). Die Kos- ten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Ge- suchsgegnerin einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung ist auf CHF 7'000.■ festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV). Das Einzelgericht erkennt:

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