

ZH_HANDELSGERICHT HG210234 vom 9. Mai 2022

Zh Handelsgericht, 2022-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HG210234

FR: ZH_HANDELSGERICHT HG210234 du 9 mai 2022

IT: ZH_HANDELSGERICHT HG210234 del 9 maggio 2022

Erwägungen

E. 1

Formelles

E. 1.1

Versäumte Klageantwort Gemäss Art. 223 Abs. 2 ZPO trifft das Gericht bei definitiv versäumter Klageantwort einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist. Hierzu muss die Klage soweit geklärt sein, dass darauf entweder mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder sie durch Sachurteil erledigt werden kann. Steht dem Eintreten auf die Klage nichts entgegen, bedeutet Spruchreife, dass der Klagegrund im Hinblick auf die anwendbaren Rechtsnormen hinreichend substantiiert ist und – darüber hinaus – dass das Gericht an der Richtigkeit der klägerischen Tatsachenbehauptungen keine erheblichen Zweifel hat (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Un-

- 4 - ter den gegebenen Umständen ist, wenn es die klägerische Sachdarstellung erlaubt, nach dem Klagebegehren zu erkennen, andernfalls ist die Klage abzuweisen. Dabei hat das Gericht auch rechtshemmende, rechtshindernde und rechtsaufhebende Tatsachen zu berücksichtigen, soweit sie in der Klage selbst angeführt sind. Andere Tatsachen, die aus den Akten ersichtlich sind, dürfen nur insoweit berücksichtigt werden, als sie für das Vorhandensein der von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen von Bedeutung sind (Art. 60 ZPO). An der erforderlichen Spruchreife fehlt es – zur Hauptsache –, wenn das Klagebegehren oder die Begründung der Klage (noch) unklar, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO) oder dem Gericht die Klagebegründung in erheblichem Mass als unglaubhaft erscheint und es darüber Beweis erheben will (BGE 144 III 394 E. 4.3.2.2.; Art. 153 Abs. 2 ZPO; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 17 ff.; ERIC PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 223 N.

E. 1.2

Prozessvoraussetzungen Die örtliche Zuständigkeit des hiesigen Handelsgerichts stützt sich auf Art. 33 ZPO, da die Mietsache in der Stadt Zürich gelegen ist. Die sachliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG, da (i) die geschäftliche Tätigkeit der Parteien (Miete Geschäftsräume) betroffen ist, (ii) ein CHF 15'000.– übersteigender (Mindest-)Streitwert (vgl. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) vorliegt und (iii) beide Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind. Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass; auf die Klage ist mithin einzutreten. Wie sogleich zu zeigen ist, erweist sich die Sache als spruchreif. 2. Materielles 2.1. Unbestrittener Sachverhalt

- 5 - Gemäss den von Seiten der Beklagten unbestritten gebliebenen klägerischen Darstellungen ist grundsätzlich von folgendem Sachverhalt auszugehen: 1. Mietverhältnis - Am 6. November 2019 schlossen die Parteien einen Mietvertrag betreffend

Büroräumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss der Liegenschaft D. _____ - strasse 3, ... Zürich, ab. Als Mietbeginn wurde der 1. August 2020 vereinbart. Es wurde ein Nettomietzins von jährlich CHF 124'605.- zuzüglich Heiz- und Betriebskosten von CHF 8'520.- und Mehrwertsteuern von 7.7% vereinbart. Der Bruttomietzins beträgt jährlich CHF 143'375.65 bzw. quartalsweise CHF 35'843.90. Abgeschlossen wurde das Mietverhältnis für eine befristete Dauer bis 31. Juli 2025, der Mietzins zahlbar im Voraus am 1. Tag des Quartals (act. 1 Rz. 13; act. 3/1). - Für die Büroräumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss wurden Heiz- und Betriebskosten von monatlich CHF 710.- vorgesehen (CHF 2'130.- pro Quartal). Werden diese Kosten auf die entsprechende Fläche der Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss (115 m²) und im 5. Obergeschoss (98 m²) aufgeteilt, ergeben sich für das 4. Obergeschoss Heiz- und Betriebskosten von CHF 383.35 (CHF 710.- / 213 m² x 115 m²) und für das 5. Obergeschoss ergeben sich Heiz- und Betriebskosten von CHF 326.65 (CHF 710.- / 213 m² x 98 m²) (act. 1 Rz. 14). - Für die Büroräumlichkeiten im 4. Obergeschoss wurde monatlich ein Nettomietzins von CHF 5'606.25 zuzüglich Heiz- und Betriebskosten von CHF 383.35 vereinbart. Hinzu kommen die Mehrwertsteuern von CHF 461.20 (7.7% x [CHF 5'606.25 + CHF 383.35]). Daraus resultiert ein monatlicher Bruttomietzins von CHF 6'450.80. Für die Büroräumlichkeiten im

E. 3

ff.). Da die Beklagte innert (Nach-)Frist keine Klageantwort eingereicht hat, ist androhungsgemäss zu verfahren. Entsprechend haben die klägerischen Behauptungen grundsätzlich als unbestritten zu gelten.

E. 3.1

Gerichtskosten Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzulegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Klägerin obsiegt im Betrag von CHF 48'412.55 und unterliegt im Betrag von CHF 221'905.55 (CHF 270'318.10 ./ CHF 48'412.55). Somit obsiegt die Klägerin zu rund 20 % und unterliegt zu rund 80 %. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 270'318.10. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf rund CHF 11'700.- festzusetzen. Die Kosten des Verfahrens sind demnach zu rund 80 % (CHF 9'360.-) der Klägerin und zu rund 20 % (CHF 2'340.-) der Beklagten aufzuerlegen. Die Kosten sind vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss zu decken. Für die der Beklagten auferlegten und aus dem klägerischen Vorschuss bezogenen Kosten (CHF 2'340.-) ist der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen.

E. 3.2

Parteientschädigung Bei teilweisem Obsiegen erfolgt gleichermassen die Zusprechung einer Parteientschädigung nach den Regeln von Art. 106 Abs. 2 ZPO, d.h. die gegenseitigen Entschädigungspflichten sind einander gegenüberzustellen und zu verrechnen. Die Klägerin obsiegt zu rund 20 % und die Beklagte zu rund 80 %. Verrechnet man die prozentualen Ansprüche der Parteien auf eine Parteientschädigung, so erhielte die Beklagte noch rund 60 % einer allfälligen Parteientschädigung, die Klägerin erhält zufolge Verrechnung der Obsiegsquoten keine Parteientschädigung. Mangels Antrags respektive berufsmässiger

Vertretung der Beklagten ist indes auch ihr und somit beiden Parteien keine Parteientschädigung zuzusprechen.

- 18 - Das Handelsgericht beschliesst:

E. 5

Obergeschoss per 1. November 2021. In Bezug auf die Vermietung der Flächen im 1. Obergeschoss der Liegenschaft E._____ 4 gibt es Interessen- ten. Es laufen diesbezügliche Vertragsverhandlungen (act. 1 Rz. 27).

E. 6

Höhe der Forderung - Für das Mietobjekt im 4. Obergeschoss wurden von August 2020 bis November 2021 (16 Monate; gesamthaft entsprechend CHF 103'212.80) keine Mietzinse geleistet. Für das Mietobjekt wurde per 1. Dezember 2021 ein Mietvertrag mit einer Drittpartei geschlossen (act. 1 Rz. 28; act. 3/1). - Für das Mietobjekt im 5. Obergeschoss wurden von August 2020 bis Oktober 2021 (15 Monate; gesamthaft entsprechend CHF 82'457.25) keine Mietzinse geleistet. Für das Mietobjekt wurde per 1. November 2021 ein Mietvertrag mit einer Drittpartei geschlossen (act. 1 Rz. 29; act. 3/1). - Für das Mietobjekt im 1. Obergeschoss wurden von August 2020 bis Dezember 2021 (17 Monate; gesamthaft entsprechend CHF 84'221.40) keine Mietzinse/Schadenersatzforderungen geleistet (act. 1 Rz. 30; act. 3/2). - Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 31. Mai 2021 weist für die Periode 1. Juli 2019 - 30. Juni 2020 Heiz- und Betriebskosten von CHF 223.35 aus (act. 1 Rz. 31; act. 3/6). - Mit Zahlungsbefehl vom 19. Februar 2021 wurde die Beklagte auf einen Betrag von CHF 101'408.70 zuzüglich Zins von 5% seit 1. Oktober 2020 betrie-

- 9 - ben. Die der Klägerin diesbezüglich angefallenen Betreuungskosten belaufen sich auf CHF 203.30 (act. 1 Rz.32; act. 3/7). 2.2. Rechtliches Für das Überlassen des Mietobjektes schuldet die Mieterin der Vermieterin einen Mietzins (Art. 253 OR; Art. 257 ff. OR). Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind nach Art. 257b Abs. 1 OR zudem als Nebenkosten tatsächliche Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, geschuldet. Soweit das Mietverhältnis im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet ist, tritt die Beendigung in der Regel mit Ablauf der vereinbarten Dauer ein. Vorbehalten ist dabei u.a. die Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR. Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen (Art. 257d Abs. 2 OR) auf Ende eines Monats kündigen. Sind nicht alle Voraussetzungen von Art. 257d OR erfüllt und erweist sich die ausserordentliche Kündigung daher als unwirksam bzw. nichtig, kann sie auch nicht in eine ordentliche Kündigung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin umgewandelt werden; eine Konversion ist mit dem Wesen der Kündigung als Gestaltungsrecht nicht vereinbar (DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257d N. 60; BGE 135 III 441 E. 3 = PRA 99 [2010] Nr. 30; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N. 9 ff.). Nicht von Art. 257d OR erfasst sind indes übrige Leistungen, so namentlich Sicherheitsleistungen im Sinne von Art. 257e OR, Betriebskosten, Schadenersatz (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 11; DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257d N. 6). Hier kommen u.U. die üblichen Verzugsfolgen nach Art. 102 ff. OR zur Anwendung

(BGE 123 III 124 E. 3b; DANIEL REUDT, a.a.O., Art. 257d N. 16).

- 10 - Vorausgesetzt für die Anwendbarkeit von Art. 257d OR gemäss Abs. 1 ist zudem die Übernahme der Sache. Soweit man mit dem Bundesgericht vom italienischen Gesetzestext ausgeht, lässt sich die Meinung vertreten, dass richtigerweise für eine Übernahme bereits genügt, wenn der Vermieter die Erfüllung angeboten hat, d.h. die unbewegliche Sache dem Mieter korrekt zur Verfügung gestellt hat (BGE 127 III 548 E. 3; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N. 2; DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257d N. 6, N. 10 u. 15 f.). Die Rückgabe des Mietobjekts beendet das Mietverhältnis nicht, sofern nicht aufgrund einer Vereinbarung oder unmissverständlichen Verhaltens der Parteien von einem Auflösungsvertrag auszugehen ist (IRENE BIBER, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 255 N. 3 unter Hinweis auf BGE 117 II 158). Selbst wenn sich die Parteien bei Abschluss des Mietvertrages die Schriftlichkeit vorbehalten haben, kann der Aufhebungsvertrag mündlich abgeschlossen werden (Art. 115 OR). Davon ausgenommen ist der Fall, dass die Parteien die Abänderung des Vertrages als formbedürftig vereinbart hätten, denn dann unterliegt auch der Auflösungsvertrag dieser Form (URBAN HULLIGER, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 272b N. 26). Bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache bzw. (analog) Nichtantritt der Miete soll nach Art. 264 OR – auch für befristete Mietverhältnisse – der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit sein, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (HANS BÄTTIG, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 264 N. 7). Art. 257e OR regelt die Modalitäten der vom Mieter gestellten Sicherheit (sog. Kautions- oder Depot). Bleibt die Sicherheitsleistung nach Übergabe der Mietsache aus, kann, je nach vertretener Meinung, eine Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von Art. 266g OR in Betracht kommen (DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257e N. 20). Bleibt die Sicherheitsleistung indes vor Übergabe der Mietsache aus, kann der Vermieter nach den all-

- 11 - gemeinen Verzugsregeln von Art. 107/109 OR vorgehen respektive u.U. auch die Übergabe der Mietsache gestützt auf Art. 82 OR verweigern (DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257e N. 21; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257e N. 14). 2.3. Würdigung Wie bereits erwähnt, ist zu beachten, dass die klägerischen Darstellungen grundsätzlich als unbestritten zu erachten sind. Damit ist lediglich noch zu prüfen, ob diese auch schlüssig sind und keine erheblichen Zweifel an deren Richtigkeit bestehen (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Zusammengefasst macht die Klägerin mit der folgenden Tabelle eine Gesamtforderung von CHF 270'318.10 geltend: Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D.____-strasse 3
Hinsichtlich der Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D.____-strasse 3 wurde nachvollziehbar dargetan, dass per 6. November 2019 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde (act. 3/1). In Ziffer 9 [S. 9] des Mietvertrages wurde die Verpflichtung der Mieterin statuiert, vor Übergabe des Mietobjektes eine Sicherheitsleistung von CHF 72'000.– zu leisten, wobei vorbehalten wurde, dass im Unterlassungsfall die

- 12 - Übergabe verweigert werden könne. Zwar wurde von der Klägerin nicht ausgeführt, inwiefern die Beklagte zur Leistung der Sicherheit angehalten und gemahnt worden wäre, indes blieb schliesslich unbestritten, dass diese vorausgesetzte Sicherheitsleistung bis

heute, und damit insbesondere auch im massgeblichen Zeitpunkt 1. August 2020, nicht geleistet wurde. Für die Situation der fehlenden Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR vor Übergabe der Mietsache würden die rechtlichen Grundlagen an sich ein Vorgehen nach den allgemeinen Verzugsregeln gemäss Art. 107/109 OR oder das Verweigerungsrecht nach Art. 82 OR nahelegen. Die Klägerin hat sich nicht näher dazu geäussert. In rein tatsächlicher Hinsicht blieb jedenfalls unbestritten, dass die Klägerin das Mietobjekt in Einklang mit Ziffer 9 des Mietvertrages per 1. August 2020 nicht übergeben hat. Ins Recht gelegt wurde – auch für die Büroräume 4. und 5. OG – lediglich eine Kündigung infolge "Zahlungsverzug 257d OR" vom 18. September 2020 auf den 31. Oktober 2020 (act. 3/3). Nach einhelliger Meinung kommt für die Leistung einer Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR die Anwendung von Art. 257d OR indes nicht in Betracht. Weitere Ausführungen oder Dokumente zur Beendigung dieses Mietverhältnisses (4. und 5. OG) seitens der Klägerin fehlen. Ebensovienig wurde geltend gemacht, dass die Parteien den Mietvertrag durch einen (konkludenten) Auflösungsvertrag beendet hätten, wobei angesichts des vereinbarten Formvorbehalts von Ziff. 24 [S. 14] des Mietvertrages ohnehin die schriftliche Form dafür vorausgesetzt gewesen wäre. Nicht erheblich ist, dass das Mietobjekt unbestrittenmassen gar nie übergeben wurde. Zusammengefasst ist mangels entsprechender Darstellungen die Beendigung des Mietvertrages betreffend Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D. _____-strasse 3 nicht dargetan. Damit kann auch kein Schadenersatz aus der Auflösung des Mietverhältnisses zum Tragen kommen. Da beim geltend gemachten Schadenersatz eine andere Anspruchsgrundlage vorliegt als bei der Forderung von Mietzins, kommt eine Umdeutung iura novit curia nicht in Betracht; ebensovienig lässt sich der Sachverhalt vom Gericht ergänzen. Allerdings spricht nichts gegen die von der Klägerin geltend gemachten Mietzinse für die drei Monate August bis Oktober 2020. Weder deren vertragliche Grundlage noch das Ausbleiben der Leistung sind bestritten. Angesichts des massgeblichen zugrundeliegenden Sachverhalts,

- 13 - dass die Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG gar nie übernommen wurden, und unter Berücksichtigung, dass es bei den Nebenkosten im Sinne von Art. 257a und 257b OR auf den tatsächlichen Gebrauch ankommt, ist nicht ersichtlich, weshalb der Bruttomietzins – samt Nebenkosten – geschuldet sein soll. Eine Aufschlüsselung und Begründung entsprechender ohnehin geschuldeter (Neben-)Kosten oder von Schadenersatz lässt sich weder der Klagebegründung noch den ins Recht gelegten Unterlagen nachvollziehbar entnehmen. Damit sind lediglich die Nettomietzinse ohne Nebenkosten geschuldet. Der gesamte Nettomietzins für die Büroflächen im 4. OG samt MwSt. von 7.7 % für drei Monate beträgt damit CHF 18'113.85 (3 x [CHF 5'606.25 + 7.7 %]). Für die Büroflächen im 5. OG beträgt der gesamte Nettomietzins samt MwSt. von 7.7 % CHF 15'436.10 (3x CHF 4'777.50 + 7.7 %) (vgl. act. 1 Rz. 37 u. 38). In Übereinstimmung mit den Angaben gemäss Ziffer 1.1 des Mietvertrags (act. 3/1) ergibt dies eine gesamte Mietzinsforderung inkl. MwSt. für die Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D. _____-strasse 3 von CHF 33'549.95. Büroräumlichkeiten 1. OG E. _____ 4 Der Mietvertrag (sog. Nachtrag) vom 10./17. Januar 2020 betreffend Büroräumlichkeiten 1. OG E. _____ 4 ist unbestrittenmassen gültig zustandegekommen. Die vorausgesetzte Sicherheitsleistung von CHF 30'000.– wurde von der Beklagten (Mieterin) geleistet und die Mietsache per 1. Februar 2020 übergeben. Obschon sich die Klägerin auf eine Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR stützt, äussert sie sich, wie bei den Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG, mit keinem Wort zu der notwendigen Ansetzung der Zahlungsfrist bzw. Kündigungandrohung, ebensovienig wurden massgebliche Dokumente ins Recht gelegt. Unbestritten ist, dass die Beklagte die

Büroräumlichkeiten per 4. November 2020 zurückgegeben hat. Die Beendigung des Mietvertrages der Büroräumlichkeiten 1. OG E. _____ 4 ist nicht dargetan. In Bezug auf den geltend gemachten Schadenersatz nach Oktober 2020 ist auf das oben Gesagte zu verweisen. Die Mietzinse August bis Oktober 2020 sind dagegen in Gesamthöhe von CHF 14'862.60 (3x CHF 4'954.20) (vgl. act. 1 Rz. 39) ausgewiesen. Unbestrittenermassen wurden diese bis anhin nicht beglichen; die vertragliche Grundlage findet sich in Ziffer

- 14 - 2 (act. 3/2). Da die Büroräumlichkeiten unbestrittenermassen tatsächlich übernommen worden sind, ist hier – im Gegensatz zu den Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG – ohne Weiteres von Bruttomietzinsen auszugehen; die angefallenen Nebenkosten sind unbestritten und plausibel gemacht. Es besteht somit für die Büroräumlichkeiten 1. OG E. _____ 4 eine Mietzinsforderung samt MwSt. von CHF 14'862.60. Weiter macht die Klägerin einen Verzugszins von 5 % geltend. Im Mietvertrag (bzw. durch Verweis in Ziffer 5 Nachtrag) ist gemäss Ziffer 1.1 als Verfalltag der 1. Tag des Quartals vorgesehen (act. 3/1-2). Verzugszinsen sind als unmittelbare Folge des Rückstandes des Mieters mit der vertraglichen Hauptleistung geschuldet; in Ziffer 6 [S. 8] des Mietvertrages wurde der Verzugszins ebenso vorgesehen (Art. 104 Abs. 1 OR; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 10). Plausibel und unbestritten ist der mittlere Verfalltag 1. September 2020 für die Mietzinse August bis Oktober 2020 betreffend 4. und 5. OG sowie für das 1. OG per 15. August 2020 (vgl. act. 1 Rz. 44 u. 46). Die entsprechenden Verzugszinse sind zuzusprechen. Die weiter verlangten "Heiz- und Betriebskosten" in Höhe von CHF 223.35 für die Periode 2019/2020 lassen sich weder aufgrund von Darstellungen in der Klagebegründung (act. 1 Rz. 41) noch mittels der eingereichten Heiz- und Betriebskostenabrechnung (act. 3/6) eindeutig den Büroräumlichkeiten 1. OG E. _____ 4 zuzuordnen. Für die anderen Büroräumlichkeiten im 4. und 5. OG sind ohnehin, wie oben dargelegt, keine Nebenkosten zu vergüten. Die Forderung ist abzuweisen. Die von der Klägerin separat ausgewiesene (Schadens-)Position Betriebskosten in Höhe von CHF 203.30 (vgl. act. 1 Rz. 33) ist – da für diese gestützt auf Art. 68 Abs. 2 SchKG ohnehin keine Rechtsöffnung notwendig ist (BGE 144 III 360 E. 3.6.2) – nicht eigens zuzusprechen respektive ist darauf mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten (Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG200031 vom 2. Juni 2020 E. 4.4.). 2.4. Fazit

- 15 - Gestützt auf den unbestrittenen und insoweit schlüssigen Sachverhalt und die zutreffenden Rechtsgrundlagen sind für die Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D. _____-strasse 3 sowie 1. OG E. _____ 4 zusammengefasst Mietzinse von CHF 48'412.55 (CHF 33'549.95 + CHF 14'862.60) ausgewiesen. Dementsprechend ist die Klage im Umfang von CHF 48'412.55 zuzüglich Verzugszinsen von 5 % Zins auf CHF 33'549.95 seit 1. September 2020 und auf CHF 14'862.60 seit 15. August 2020 gutzuheissen und im restlichen Umfang abzuweisen (Rechtsbegehren-Ziffer 1). 2.5. Mietkaution (Rechtsbegehren-Ziffer 2) Die Klägerin verlangt in Rechtsbegehren-Ziffer 2, sie sei für berechtigt zu erklären, die bei der UBS Switzerland AG, ... [Adresse], auf dem Mieterkautionssparkonto Nr. 1 .MKG, lautend auf den Namen der Beklagten, angelegte Mieterkaution (inklusive aufgelaufener Zinsen) vollumfänglich unter Anrechnung an den Betrag gemäss Rechtsbegehren-Ziffer 1 zu beziehen. Die Sicherheit durch den Mieter im Sinne von Art. 257e OR deckt grundsätzlich sowohl ausbleibende Mietzinse als auch Schadenersatz mit Bezug zum Mietobjekt sowie die Entschädigung für die Benutzung des Mietobjektes nach Auflösung des Mietvertrages ab (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257e N. 5; DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257e

N. 8 unter Hinweis auf BGE 129 III 360 E. 2). Eine explizite Anweisung an die Bank ist für die Auszahlung nach Art. 257e OR nicht vorausgesetzt (DANIEL REUDT, a.a.O., Art. 257e N. 26 m.w.H.). Gemäss unbestrittenem Sachverhalt besteht für die Flächen im 1. OG E. _____ 4 eine Mietzinskaution von CHF 30'000.– auf dem Mietkautionssparkonto Nr. 1.MKG bei der UBS (vgl. act. 1 Rz. 18). Für die Büroflächen im 4. und 5. OG wurde gemäss Ziffer 9 [S. 9] des Mietvertrags (act. 3/1) ursprünglich eine Mietkaution in Höhe von CHF 72'000.– vorgesehen, welche indes unbestrittenermassen nie geleistet wurde. Zur Deckung der der Klägerin hinsichtlich der Büroflächen 1. OG E. _____ 4 zuzusprechenden Mietzinse in Höhe von CHF 14'862.60 ist der Klägerin ohne Weiteres der Zugriff auf die geleistete Mietkaution zu gewähren. Fraglich ist, inwiefern auch für die übrigen zuzusprechenden Mietzinse (4.

- 16 - und 5. OG D. _____-strasse 3) ein Zugriff auf die ursprünglich im Rahmen der Miete 1. OG E. _____ 4 geleistete Kautionskaution zu gewähren ist. Auffallend ist Ziffer 3 des Nachtrags des Mietvertrages betreffend die Büroflächen 1. OG (act. 3/2): "Das bereits eröffnete Mieterkautionssparkonto bei der UBS AG (CH5MKG) mit dem Kautionsbetrag in Höhe von CHF 72'000.00 wird um CHF 30'000.00 auf CHF 102'000.00 erhöht.". Offenbar wäre somit zunächst vorgesehen gewesen, für die Liegenschaft D. _____-strasse/E. _____ auch ein gemeinsames Konto zu errichten. Die Klägerin macht hierzu keine Ausführungen. Sie verlangt – ohne nach Büroräumlichkeiten zu differenzieren – gemäss Rechtsbegehren-Ziffer 2 Zugriff auf die vorhandene Mietkaution. Die unbestrittenen Vertragsgrundlagen, so insbesondere Ziffer 3 und 5 des Nachtrags vom 6. November 2019 (act. 3/2), sowie die klägerischen Ausführungen lassen jedenfalls auf ein grundsätzlich einheitliches Mietverhältnis Liegenschaft D. _____-strasse/E. _____ schliessen. Dass in der Folge offenbar weder das ursprünglich im Nachtrag erwähnte UBS Konto CH5MKG noch ein anderes gemeinsames Konto zum Tragen kam, ändert nichts am einheitlichen Mietverhältnis. Zusammengefasst ist der Klägerin auch hinsichtlich der gutzuheissenden Forderung betreffend Büroräumlichkeiten 4. und 5. OG D. _____-strasse 3 Zugriff auf die von der Beklagten gesamthaft geleistete Sicherheit zu gewähren. 2.6. Rechtsvorschlag (Rechtsbegehren-Ziffer 3) Gemäss Rechtsbegehren-Ziffer 3 fordert die Klägerin zudem (sinngemäss) die Beseitigung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. 2, Betreibungsamt Zürich 1 (Zahlungsbefehl vom 19. Februar 2021; act. 3/7). Mit Gutheissung der Klage im Sinne von Art. 79 SchKG ist der entsprechende Rechtsvorschlag im Umfang von CHF 48'412.55 zuzüglich Verzugszinsen von 5 % Zins auf CHF 33'549.95 seit 1. September 2020 und auf CHF 14'862.60 seit 15. August 2020 zu beseitigen. Wie bereits erwähnt, ist für die Betreuungskosten keine Beseitigung des Rechtsvorschlags nötig (BGE 144 III 360 E. 3.6.2 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 5A_455/2012 vom 5. Dezember 2012 E. 3).

- 17 - 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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