

ZH_HANDELSGERICHT HG220069 vom 10. Dezember 2024

Zh Handelsgericht, 2024-12-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HG220069

FR: ZH_HANDELSGERICHT HG220069 du 10 décembre 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HG220069 del 10 dicembre 2024

Erwägungen

E. 1

Formelles

E. 1.1

Zuständigkeit Die örtliche Zuständigkeit des Handelsgerichts Zürich ist aufgrund des Gerichtsstands der gelegenen Sache gegeben (Art. 33 ZPO; act. 1 Rz. 2; act. 11 Rz. 5). Entgegen der Beklagten ist die sachliche Zuständigkeit ohne Weiteres zu bejahen (vgl. Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG; vgl. auch act. 1 Rz. 3 ff.; act. 11 Rz. 5 ff.). Die Büroräumlichkeiten im 3. und 5. Obergeschoss wurden unstreitig für die Tätigkeit der Beklagten im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks genutzt, womit ihre geschäftliche Tätigkeit betroffen ist (vgl. Art. 6 ZPO Abs. 2 lit. a ZPO; vgl. BGE 139 III 457 E. 3.2).

E. 1.2

Versäumte Duplik Bei Säumnis einer Partei mit der zweiten Rechtsschrift ist, anders als bei versäumter Klageantwort, keine Nachfrist anzusetzen. Das Verfahren wird ohne die versäumte Rechtsschrift weitergeführt (PAHUD, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Bd. I, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], 2. Aufl. 2016, N. 4 zu Art. 225 ZPO; vgl. Art. 147 Abs. 2 ZPO). Da die Beklagte innert Frist keine Duplik eingereicht hat, ist androhungsgemäss der Verzicht auf eine weitere Rechtsschrift anzunehmen (vgl. act. 22; act. 25).

E. 2

Unbestrittener Sachverhalt und Parteistandpunkte

E. 2.1

Mietverhältnisse Am 17. November 2014 schloss der Kläger mit der D._____ AG einen Mietvertrag über die Büroräumlichkeiten im 3. Obergeschoss der Liegenschaft "E._____", F._____-strasse ..., ... Zürich, ab. Der Mietvertrag war bis zum 29. Februar 2020 befristet abgeschlossen, mit Option auf Verlängerung. Der Jahresnettomietzins betrug CHF 210'769.–. Mit Vereinbarung vom 12./17. Januar 2018 zwischen den Parteien und der D._____ AG wurde der Mietvertrag rückwirkend per 1. Januar 2018 auf die Beklagte übertragen. Der Mietvertrag verlängerte sich mangels fristgerech-

- 5 - ter Kündigung einer der Parteien um weitere fünf Jahre bis zum 28. Februar 2025 (act. 1 Rz. 8, 30; act. 11 Rz. 9). Am 11./13. Februar 2019 schlossen die Parteien zudem einen Mietvertrag über die Büroräumlichkeiten im 5. Obergeschoss der Liegenschaft "E._____", F._____-strasse ..., ... Zürich, ab. Der Mietvertrag wurde bis per 28. Februar 2025 befristet abgeschlossen. Der Jahresnettomietzins betrug CHF 175'200.–. Die Beklagte untervermietete eine Teilfläche der von ihr gemieteten Räumlichkeiten im 5. Obergeschoss an die G._____ AG (act. 1 Rz. 9 f.; act. 11 Rz. 10 f.).

E. 2.2

Zahlungsverzugskündigungen und weiterer Verlauf Aufgrund von Mietzinsrückständen für das 1. Quartal 2020 kündigte der Kläger die Mietverhältnisse per 31. März 2020 gestützt auf eine Kündigungsandrohung vom 23. Januar 2020 ausserordentlich (act. 1 Rz. 11 f.; act. 11 Rz. 12). Am 16. April 2020 gab die Beklagte die Büroräumlichkeiten im 3. Obergeschoss dem Kläger zurück (act. 1 Rz. 14; vgl. act. 11 Rz. 23). Am 30. April/5. Mai 2020 schloss der Kläger mit der H._____ AG einen Mietvertrag über die Büroräumlichkeiten im 3. Obergeschoss per 1. Juli 2020 ab und gewährte dieser zu Beginn eine viermonatige mietfreie Zeit (act. 1 Rz. 18; vgl. act. 11 Rz. 29). Am 28. April 2020 reichte der Kläger beim Handelsgericht Zürich ein Ausweisungsbegehren bezüglich der Büroräumlichkeiten im 5. Obergeschoss ein (Geschäfts-Nr. HE200157-O). Das Verfahren wurde am 2. Juli 2020 wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben, da die Beklagte die Büroräumlichkeiten zu diesem Zeitpunkt definitiv verlassen hatte. Die Prozesskosten von CHF 16'500.– wurden der Beklagten auferlegt (act. 1 Rz. 14; act. 3/18; act. 11 Rz. 23 ff.). Der Kläger vereinbarte mit der bisherigen Untermieterin der Beklagten, der G._____ AG, dass diese die von ihr bisher gemietete Teilfläche im 5. Obergeschoss bis auf Weiteres nutzen könne und den Mietzins künftig nicht mehr an die Beklagte, sondern direkt dem Kläger zukommen lasse. Von April 2020 bis Juli 2020 zahlte die G._____ AG dem Kläger einen Monatszins von CHF 6'333.30 (netto; act. 1 Rz. 19; vgl. act. 11 Rz. 30 ff.).

E. 2.3

Parteistandpunkte

- 6 - Der Kläger macht geltend, dass sich die ihm infolge der ausserordentlichen Kündigungen entstandenen Mietzins- und Schadenersatzforderungen gegen die Beklagte auf CHF 206'615.– belaufen (act. 1 Rz. 42): 1. CHF 122'948.–: Schadenersatz für den Mietzinsausfall betreffend das

E. 3

CHF 58'867.–: Schadenersatz für den Mietzinsausfall betreffend das

E. 5

Obergeschoss durch die Beklagte erst Ende Juni 2020. Der Kläger hatte daher ein schützenswertes Interesse, am 28. April 2020 beim Einzelgericht des Handelsgerichts die Ausweisung der Beklagten zu verlangen (Geschäfts-Nr. HE200157-O; vgl. act. 1 Rz. 14). Da die Beklagte die Rückgabe des Mietobjekts nach Beendigung des Mietverhältnisses am 31. März 2020 nach Art. 267 OR verweigerte, hat sie die Prozesskosten von CHF 16'500.– selbst verursacht. Im Übrigen ist der Ent-

- 17 - scheid rechtskräftig. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Prozesskosten in Höhe von CHF 16'500.– besteht demnach nicht.

E. 5.1

Parteivorbringen Als Eventualbegründung macht die Beklagte die Tilgung der Forderungen des Klägers in Höhe von CHF 130'000.– zuzüglich Verzugszinsen durch Verrechnung mit folgenden Gegenforderungen in nachfolgender Reihenfolge geltend (act. 11 Rz. 20 f., 25): Der Kläger schulde der Beklagten einen Betrag von CHF 163'438.48 für den Ausbau im 5. Obergeschoss (Verrechnungsforderung 1), dem er durch Mitunterzeichnung des Baugesuchsformulars A vom 9. April 2019 zugestimmt habe. Für das 3. Obergeschoss

schulde der Kläger der Beklagten die Beträge von CHF 285'625.09 für den Ausbau (Verrechnungsforderung 2) und CHF 41'556.97 für das Mobiliar (Verrechnungsforderung 3), da der Kläger durch die Mitunterzeichnung der Vertragsanpassung vom 12./17. Januar 2018 anlässlich der Übernahme des Mietvertrags durch die Beklagte von der Vormieterin D._____ AG der Kostenübernahme zugestimmt habe (act. 11 Rz. 17 ff.). Ausserdem habe der Kläger die Umzugskosten der J._____ GmbH in Höhe von CHF 4'688.50 (Verrechnungsforderung 4) zu erstatten, die aufgrund der missbräuchlichen Kündigungen entstanden seien (act. 11 Rz. 21). Im Weiteren verlangt die Beklagte die Rückerstattung der im Ausweisungsverfahren (Geschäfts-Nr. HE200157-O) bezahlten Prozesskosten in Höhe von CHF 16'500.– (Verrechnungsforderung 5; act. 11 Rz. 25). Während des Ausweisungsverfahrens habe ein Mietvertrag zwischen dem Kläger und der G._____ AG bestanden, der der G._____ AG ein Bleiberecht in den Räumlichkeiten im 5. Obergeschoss gewährt und somit eine Rückgabe durch die Beklagte unmöglich gemacht habe (act. 11 Rz. 23 f., 30). Der Kläger bringt vor, die Beklagte habe gemäss Mietvertrag vom 11./13. Februar 2019 (Ziff. 7.6) und Vertragsanpassung vom 12./17. Januar 2018 (Ziff. 7.4) auf die Entschädigungsansprüche für das 3. und 5. Obergeschoss verzichtet, sofern keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangt werde (act. 20 Rz. 21; vgl. act. 3/4; act. 3/5; act. 13/7). Die Beklagte habe die Zahlungsverzugskündigungen selbst verursacht und müsse die Umzugskosten tragen (act. 20 Rz. 24 f.). Der Kläger bestreitet ausserdem das Vorliegen eines Mietvertrags zwischen ihm und der G._____ AG zum Zeitpunkt des Ausweisungsverfahrens. Die Kosten seien der Beklagten zu Recht auferlegt worden. Dieser Entscheid sei zudem rechtskräftig (act. 20 Rz. 33 f.).

E. 5.2

Rechtliches Art. 260a OR regelt die Zulässigkeit und Behandlung baulicher Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache durch die Mieterin (TSCHUDI, Die Rohbaumiete Location de locaux "crus", MRA 2/2008, S. 43 ff., S. 51). Solche Massnahmen greifen in die Bausubstanz des Mietobjekts ein. Bewegliche Sachen, die die Mieterin zum Gebrauch der Mietsache mit ihr verbunden hat, gelten nicht als bauliche Änderung im Sinne von Art. 260a OR (HULLIGER, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl. 2023, N. 2 zu Art. 260a OR). Nach Art. 260a Abs. 3 OR hat die Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Entschädigung, wenn die Sache dank der vom Vermieter genehmigten Erneuerung oder Änderung einen erheblichen Mehrwert aufweist. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist Art. 260a Abs. 3 OR jedoch dispositives Recht und kann die Mieterin im Voraus gültig auf diesen Anspruch verzichten (vgl. BGE 124 III 149 E. 5; BGer 4A_524/2020 vom 19. Januar 2021 E. 3.1; BGer 4a_211/2009 vom 2. September 2009 E. 3.3).

E. 5.3

Würdigung

E. 5.3.1

Verrechnungsforderungen 1, 2 und 3 (Mieterausbauten und Mobiliar) Es ist unbestritten, dass der Kläger auf die Wiederherstellung des früheren Zustands verzichtet hat (vgl. act. 11 Rz. 19; act. 20 Rz. 21). Sowohl Ziff. 7.6 des Mietvertrags vom 11./13. Februar 2019 für das 5. Obergeschoss als auch Ziff. 7.4 der Vertragsanpassung vom 12./17. Januar 2018 für das 3. Obergeschoss schliessen einen Entschädigungsanspruch der Mieterin gegenüber dem Vermieter aus, falls der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht

verlangt (vgl. act. 3/4; act. 3/5; act. 13/7). Damit hat die Beklagte vorab vertraglich auf eine - 16 - Entschädigung für einen allfälligen auf die Mieterausbauten zurückführenden Mehrwert verzichtet. Die pauschalen Behauptungen der Beklagten, dass sich der Kläger durch die Mitunterzeichnung des Baugesuchsformulars A vom 9. April 2019 und der Vertragsanpassung vom 12./17. Januar 2018 zur Übernahme der Ausbaukosten für das 3. und 5. Obergeschoss verpflichtet habe, begründen angesichts der klaren Wortlaute in Ziff. 7.6 des Mietvertrags vom 11./13. Februar 2019 und Ziff. 7.4 der Vertragsanpassung vom 12./17. Januar 2018 keine Abänderung der in den Mietverträgen vereinbarten Regelungen (vgl. act. 11 Rz. 18). Damit kann von der offerierten Parteibefragung von K. _____ abgesehen werden (vgl. act. 11 Rz. 18). Weiter verfängt auch der Einwand der Beklagten nicht, dass der Vermieter nicht vom Mehrwert profitieren dürfe, wenn er auf den Rückbau verzichtet, jedoch den Vertrag in missbräuchlicher Weise gekündigt habe (act. 11 Rz. 19). Wie unter E. 3. ausgeführt, waren die Kündigungen nicht missbräuchlich. Letztlich findet Art. 260a OR auf das Mobiliar keine Anwendung. Gesamthaft steht der Beklagten kein Anspruch auf Vergütung für die Mieterausbauten und das Mobiliar zu (vgl. act. 11 Rz. 20).

E. 5.3.2

Verrechnungsforderung 4 (Umzugskosten) Die Zahlungsverzugskündigungen waren nicht missbräuchlich (vgl. E. 3.). Eine Vertragsverletzung liegt daher nicht vor. Der Beklagten steht kein Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten in Höhe von CHF 4'668.50 zu (vgl. act. 11 Rz. 21).

E. 5.3.3

Verrechnungsforderung 5 (Prozesskosten) Wie in E. 4.2.3 festgestellt, erfolgte die Rückgabe der Büroräumlichkeiten im

E. 5.4

Zwischenfazit Zusammengefasst sind die von der Beklagten geltend gemachten Verrechnungsforderungen unbegründet.

E. 6

Fazit und Verzugszinsen Nach dem Gesagten stehen dem Kläger gegen die Beklagte Ansprüche im Betrag von CHF 122'948.– und CHF 24'800.– zu. Der mit der Teilklage geltend gemachte Betrag von CHF 130'000.– ist ausgewiesen (vgl. act. 1 Rz. 43; vgl. auch E. 4). Der Kläger beantragt die Zusprechung von Zins zu 5% auf den Betrag von CHF 122'948.– seit 16. Dezember 2020 basierend auf dem Mahnschreiben vom 1. Dezember 2020 mit angesetzter Zahlungsfrist bis 15. Dezember 2020 (act. 1 S. 2, Rz. 45; act. 3/25). Dies wird von der Beklagten nicht substantiiert bestritten (vgl. act. 11 Rz. 35). Der Verzugszins auf den erwähnten Betrag ist ab 16. Dezember 2020 geschuldet (Art. 102 OR). Mangels abweichender Parteivereinbarung kommt der gesetzliche Verzugszins von 5% zur Anwendung (Art. 104 OR). Der Kläger beantragt weiter die Zusprechung von 5% Zins auf den Betrag von CHF 7'052.– seit 1. Dezember 2021 basierend auf dem Schreiben vom 15. November 2021 mit angesetzter Frist bis Ende November 2021 (act. 1 S. 2, Rz. 46; act. 3/26). Dies wird von der Beklagten ebenfalls nicht substantiiert bestritten (vgl. act. 11 Rz. 36 f., 57). Der Kläger hat deshalb in Bezug auf den genannten Betrag Anspruch auf Verzugszinsen von 5% seit 1. Dezember 2021 (Art. 102 und 104 OR). Die Beklagte ist demnach zu verpflichten, dem Kläger CHF 122'948.– nebst Zins zu 5% seit 16. Dezember

2020 und CHF 7'052.– nebst Zins zu 5% seit 1. Dezember 2021 zu bezahlen.

- 18 -

E. 7

Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 7.1

Gerichtskosten 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 130'000.–. Davon ausgehend ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG auf CHF 10'000.– festzusetzen und ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten sind aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen.

E. 7.2

Parteientschädigung Ausgangsgemäss ist die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b ZPO). Vorliegend beträgt die Grundgebühr CHF 12'700.– (§ 4 AnwGebV OG). Für die Vergleichsverhandlung und die zweite Rechtsschrift sind gestützt auf § 11 Abs. 2 AnwGebV OG Zuschläge von insgesamt 40% zu gewähren. Folglich ist die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 17'800.– zu bezahlen. Das Handelsgericht erkennt:

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