

ZH_OBERGERICHT NG170007 vom 1. September 2020

ZH Obergericht, 2020-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG170007

FR: ZH_OBERGERICHT NG170007 du 1 septembre 2020

IT: ZH_OBERGERICHT NG170007 del 1 settembre 2020

Erwägungen

E. 1

Februar 1984 zu übernehmen bzw. weiterzuführen. Der Vertrag war vorerst bis zum 31. Januar 2004 befristet, enthielt aber ein fest vereinbartes zehnjähriges Verlängerungsrecht der D. _____ SA. Im Anschluss daran, auf den 31. Januar 2014, stand der D. _____ SA nach dem ursprünglichen Vertrag ein Vormietrecht gegenüber Dritten zu, allerdings nicht gegenüber einer Gesellschaft der A. _____ Holding Gruppe oder einem Mitglied des Familienstamms von Herrn Dr. A. _____ selig (act. 3/2 S. 6). Die Liegenschaft C. _____-Strasse 2 übernahm die D. _____ SA als Untermieterin, da diese Liegenschaft im Eigentum der Gebrüder E. _____ steht (sog. "E. _____-Haus") und von der Vermieterin ihrerseits gemietet war (vgl. act. 3/2 S. 2). Am 5. November 2001 schlossen die Vermieterin und die D. _____ SA einen Nachtrag zum Mietvertrag ab. Ziff. 5 des Nachtrags I (Dauer des Mietverhältnisses) lautet wie folgt (act. 3/3 S. 4): "... Entsprechend der ausgeübten Option endet das Mietverhältnis frühestens auf 31. Januar 2014 (Ziff. 4.3 des Vertrages vom 6. Dezember 1983). Bezüglich des Vormietrechtes wird Ziff. 4.4. des Mietvertrages vom 6. Dezember 1983 wie folgt geändert: Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin eine Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses nach 1. Februar 2014 für eine weitere Dauer von mindestens

- 3 -

E. 1.1

Die Parteien stehen sich seit dem Jahr 2011 vor verschiedenen Instanzen im Streit über das Mietverhältnis an den Gebäuden des B. _____-Warenhauses an der C. _____-Strasse in Zürich gegenüber. Zum Sachverhalt und zur Vorgeschichte ist einleitend das Folgende festzuhalten: Am 6. Dezember 1983 schloss die D. _____ SA auf Mieterseite mit der Beklagten und Berufungsklägerin auf Vermieterseite einen Mietvertrag über Ladenflächen an der C. _____-Strasse 1/2/3 in ... Zürich ab (act. 3/2). Die Beklagte und Berufungsklägerin wird nachfolgend als Vermieterin bezeichnet. Die D. _____ SA verpflichtete sich, den damals bestehenden Warenhausbetrieb der Vermieterin ab dem

E. 1.2

Die Mieterin ging auf zwei Wegen gerichtlich vor, um einen weiteren Verbleib im Mietobjekt über den 1. Februar 2014 zu erwirken. Sie erhob zum einen nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren am 14. März 2012 vor dem Mietgericht eine Klage gegen die Vermieterin, mit welcher sie zusammengefasst beantragte, es sei der vertraglich vereinbarte massgebliche Mietzins für die gemieteten Räumlichkeiten gerichtlich festzulegen und die Vermieterin sei zu verpflichten, der Mieterin unter Anwendung des gerichtlich festgestellten Mietzinses eine verbindliche Offerte für die Verlängerung des Mietverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 für mindestens fünf Jahre auszustellen. Das

Mietgericht hiess diese Klage mit Urteil vom 22. Dezember 2014 teilweise gut und verpflichtete die Vermieterin, der Mieterin innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Urteils eine verbindliche auf 30 Tage befristete Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses über die Liegenschaften C.____-Strasse 1 und 3 ab dem 1. Februar 2014 zu unterbreiten, für eine weitere Dauer von mindestens fünf Jahren und zu marktüblichen Vertragskonditionen für ein Warenhaus. Beide Parteien erhoben Berufung gegen diesen Entscheid. Das Obergericht des Kantons Zürich verneinte daraufhin die Zuständigkeit des Mietgerichts. Das Bundesgericht bestätigte diesen Entscheid (vgl. act. 119 S. 6 sowie act. 52/1 und act. 97/145). Im von der Mieterin vorsorglich parallel anhängig gemachten Prozess vor dem Handelsgericht wurde die Klage sodann abgewiesen (act. 143), worauf das Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die Zuständigkeit des Handelsgerichts verneinte und das Verfahren an das Obergericht zurückwies zur erneuten Beurteilung der Berufungen gegen das Urteil vom 22. Dezember 2014 (vgl. act. 119 S. 7

- 5 - sowie act. 155/4 [Urteil vom 16. Mai 2018]). Das Obergericht wies schliesslich mit Urteil vom 9. November 2018 die Berufungen der Parteien ab und bestätigte das Urteil des Mietgerichts vom 22. Dezember 2014 (vgl. Geschäfts-Nr. NG180008 act. 178). Die Parteien zogen diesen Entscheid an das Bundesgericht weiter, welches die Verpflichtung zur Stellung einer Offerte mit Urteil vom 14. November 2019 aufhob und im Anschluss daran feststellte, dass die Vermieterin ihrer Pflicht nicht nachgekommen sei, der Mieterin für die Liegenschaften C.____-Strasse 1 und 3 eine verbindliche Offerte zur Fortführung des Vertragsverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 zu unterbreiten, für eine weitere Dauer von mindestens fünf Jahren und zu marktüblichen Konditionen für ein Warenhaus (vgl. act. 174).

E. 1.3

Parallel zum erwähnten Verfahren über die Offertspflicht machte die Mieterin am 11. November 2013 vor der Schlichtungsbehörde Zürich das vorliegende Erststreckungsverfahren anhängig. Sie verlangte zusammengefasst (vgl. act. 1 S. 2, act. 4 und zum Ganzen act. 119 S. 2 ff.): "1. Es sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien für die Räumlichkeiten in der Liegenschaft C.____-Strasse 1/2/3, ... Zürich um sechs Jahre zu erstrecken. Eventualiter: Es sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien für die Räumlichkeiten in der Liegenschaft C.____-Strasse 1/2/3, ... Zürich erstmalig um vier Jahre zu erstrecken. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zulasten der Beklagten." Die Vermieterin stellte dagegen folgende Anträge (act. 15 S. 2, act. 59 S. 2): "Die Klage sei abzuweisen, soweit die Klägerin mehr oder anderes verlangt als eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. März 2015 (zwei tausend und fünfzehn); unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin." Das zusätzlich in der Klageantwort gestellte Begehren um Anpassung des Netto-Mietzinses (vgl. act. 15 S. 2 ff.) zog die Vermieterin am 15. August 2016 zurück (act. 59).

- 6 -

E. 1.4

Am 26. Januar 2017 beschloss das Mietgericht Zürich (nachfolgend: die Vorinstanz) was folgt (act. 111 = act. 119):

E. 5

Jahren zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen zu unterbreiten. Die Offerte hat dabei bis spätestens 31. Januar 2011 zu erfolgen. Können sich die Parteien in der Folge nicht bis spätestens 31. Juli 2012 über eine Fortführung des Vertragsverhältnisses und die dabei massgebenden Vertragskonditionen einigen, so endet das Vertragsverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Januar 2014 definitiv." Am 12. Februar 2002 wurde das Mietverhältnis mit Zustimmung aller Parteien auf Mieterseite rückwirkend per 1. Januar 2002 von der D. _____ SA auf die Klägerin und Berufungsbeklagte (im Folgenden: Mieterin) übertragen (act. 3/11). Die Vermieterin wird seit Mitte Juni 2001 zufolge Kaufs der Aktien von der F. _____ AG und nicht mehr von den Mitgliedern der Familie A. _____ beherrscht (act. 122/6; act. 119 S. 5; nach einem Vorbringen der Vermieterin im Berufungsverfahren soll die entsprechende Übernahme am 23. Juli 2001 vollzogen worden sein, vgl. act. 120 S. 14). Der Mietvertrag sah einerseits einen Mindestmietzins und andererseits einen nach dem Umsatz bemessenen Mietzins vor. Von diesen beiden Beträgen war der jeweils höhere geschuldet (act. 3/2 S. 6 ff. sowie act. 3/3 S. 5 f.). Im Ergebnis war somit bis zu einer bestimmten Umsatzgrenze der Mindestmietzins und bei einem darüber hinausgehenden Umsatz der nach diesem bemessene Mietzins zu bezahlen. Für das Jahr 2013 bezahlte die Mieterin einen (Mindest-) Mietzins von Fr. 6'115'397.– (act. 1 Rz. 93; act. 15 S. 34). In den Jahren 2008 und 2009 fanden zwischen den Parteien Gespräche über eine Verlängerung des Mietverhältnisses über den 31. Januar 2014 hinaus statt; eine Einigung ergab sich allerdings nicht. Die Vermieterin stellte der Mieterin am 7. Oktober 2010 für die Liegenschaften C. _____-Strasse 1 und 3 für die Zeit ab Februar 2014 eine Mietofferte mit einem Mietzins von rund Fr. 19 Mio. pro Jahr (ohne Untergeschoss; das "E. _____-Haus" nahm die Vermieterin von der Offerte aus, mit dem Hinweis, die Gebrüder E. _____ beabsichtigten, es inskünftig selber zu bewirtschaften und der Mietvertrag mit der Vermieterin werde nicht mehr verlängert; vgl. act. 3/33). Mit weiterem Schreiben vom 13. Januar 2011 ergänzte die Vermieterin die Offerte mit einem Angebot für die Vermietung des 1. Unter-

- 4 - geschosses der Liegenschaft C. _____-Strasse 1 (act. 3/35). Die Mieterin lehnte die Offerten ab und begründete dies damit, die Offerte bzw. der verlangte Mietzins beziehe sich nicht auf eine Warenhausnutzung und habe gemäss Vertrag auch das "E. _____-Haus" zu umfassen (vgl. act. 3/36). Der verlangte Mietzins sei bei einer Nutzung der Mietfläche als Warenhaus zu hoch. Auch in der Zeit danach fanden die Parteien keine Einigung über eine Fortführung des Mietverhältnisses ab dem 1. Februar 2014 (vgl. zum Ganzen die Ausführungen der Vorinstanz, act. 119 S. 4 ff.).

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