



---

Zürich, 1. Februar 2017

## Medienmitteilung des Bezirksgerichts Zürich

**Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 26. Januar 2017 (MB140015)**

**Mietgericht entscheidet über Mieterstreckung für Zürcher Warenhaus Manor**

***Die Manor AG verlangte vor dem Mietgericht Zürich eine Erstreckung ihres Mietvertrags für das Warenhaus Manor an der Bahnhofstrasse in Zürich. Das Mietgericht entscheidet, dass der Mietvertrag nicht gültig beendet wurde. Eine Mieterstreckung ist deshalb nicht nötig und auch nicht möglich; es fehlt an einem Rechtsschutzinteresse. Das Mietgericht tritt darum auf das Erstreckungsbegehren nicht ein – zumindest nicht im heutigen Zeitpunkt.***

Die Manor AG betreibt an der Bahnhofstrasse in Zürich ein Warenhaus. Die Räumlichkeiten für den Warenhausbetrieb an drei nebeneinander liegenden Liegenschaften hat sie von der Oscar Weber AG gemietet. Diese wird seit 2001 nicht mehr von der Familie Oscar Webers, sondern von der Versicherung Swiss Life AG beherrscht. Strittig ist, ob der Mietvertrag gültig beendet wurde und ob er gegebenenfalls erstreckt (d.h. verlängert) werden kann. Die Manor AG verlangt eine Erstreckung um sechs Jahre.

Die Parteien, bzw. damals deren Rechtsvorgängerinnen, vereinbarten mit Vertrag von 1983 und in einem (noch vor der Änderung der Beherrschungsverhältnisse bei der Oscar Weber AG geschlossenen) Nachtrag aus dem Jahr 2001, dass das Mietverhältnis frühestens am 31. Januar 2014 endet. Die Vermieterin verpflichtete sich, der Mieterin vor Vertragsablauf eine Offerte zur Fortführung des Mietvertrags für mindestens 5 Jahre zu dannzumal marktüblichen Konditionen zu unterbreiten. Bei Nichteinigung sollte der Vertrag gemäss den Vereinbarungen definitiv am 31. Januar 2014 enden.

Das Mietgericht kommt in seinem Beschluss vom 26. Januar 2017 durch Vertragsauslegung zum Schluss, dass die Oscar Weber AG der Manor AG keine vertragsgemässe Offerte für eine Fortführung des Vertrags unterbreitete, weshalb der Mietvertrag nicht gültig beendet wurde. Sowohl beim Abschluss des Mietvertrags als auch des Nachtrags hatte bei der Oscar Weber AG noch die Familie des Gründers das Sagen. Der Vertrag wurde so ausgestaltet, dass immer nur eine Warenhausnutzung vorgesehen war. Die Vermieterin hatte sogar verlangt, dass ihr bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ein

betriebsbereites Warenhaus zurückzugeben sei. Die neu von der Swiss Life AG beherrschte Oscar Weber AG legte zwar eine Offerte vor. Diese entsprach aber nicht dem, was die damaligen Parteien vereinbart hatten. Erstens bezog sich die Offerte nur auf zwei der drei Liegenschaften. Zweitens offerierte die Vermieterin einen Mietzins, der ungefähr drei mal so hoch wie der bisher bezahlte Mietzins war und sich nicht an einer Warenhausnutzung, sondern an einer solchen für Verkaufsflächen jeglicher Art (Boutiquen) und Büros orientierte. Das Mietgericht kommt zum Schluss, dass dies nicht dem (allein massgeblichen) ursprünglichen Willen der Vertragsparteien entsprach. Die damaligen Parteien gingen klar davon aus, dass das Mietobjekt langfristig als Warenhaus genutzt werden sollte. Unter den vereinbarten "marktüblichen Konditionen" sind deshalb Mietzinse für ein Warenhaus zu verstehen.

Da der Mietvertrag nicht gültig beendet wurde, somit noch immer besteht, ist eine Erstreckung nicht möglich und auch nicht nötig. Es fehlt an einem Rechtsschutzinteresse an einer Mieterstreckung. Das Mietgericht tritt deshalb auf die Klage der Manor AG nicht ein.

Beim Zürcher Handelsgericht ist ein paralleles Verfahren zwischen den Parteien zur Frage der Offertpflicht hängig. Das Mietgericht hatte daher im Jahr 2015 zunächst das Erstreckungsverfahren sistiert, um das handelsgerichtliche Urteil abzuwarten. Das Zürcher Obergericht hob den Sistierungsbeschluss jedoch am 30. November 2015 auf. Auf eine Beschwerde gegen die verweigerte Sistierung trat das Bundesgericht am 20. Juli 2016 nicht ein. Das Mietgericht musste somit bereits jetzt über die Erstreckungsklage befinden. Weil das Handelsgericht direkt über die Fragen der Offertpflicht und damit indirekt auch über die gültige Beendigung des Mietvertrages entscheiden wird, konnte das Mietgericht die damit zusammenhängenden Fragen nur als sogenannte Vorfrage behandeln. Zu einer Prüfung derselben war es aber gesetzlich auch verpflichtet, denn über eine Erstreckung kann erst entschieden werden, wenn klar ist, dass der Mietvertrag zu seinem (vertraglichen) Ende gekommen ist. Das Dilemma, dass das Gericht die Erstreckungsklage bereits jetzt entscheiden musste, ohne dass das Urteil des Handelsgerichts über die Beendigung des Mietvertrags vorliegt, löste es mit einem Rechtskraftsvorbehalt: Sollte das Handelsgericht - anders als das Mietgericht - eine Offertpflicht der Oscar Weber AG verneinen, so dass das Mietverhältnis schon per Ende Januar 2014 zu Ende gegangen wäre, könnte die Manor AG ausnahmsweise beim Mietgericht die Wiederaufnahme des Erstreckungsverfahrens beantragen.

Der Beschluss ist nicht rechtskräftig. Er kann beim Obergericht des Kantons Zürich angefochten werden.

Der begründete Entscheid wird demnächst in der Entscheidsammlung der Zürcher Gerichte publiziert ([www.gerichte-zh.ch/entscheide](http://www.gerichte-zh.ch/entscheide)).

**Kontakt:** lic. iur. Sabina Motta, Medienbeauftragte

Telefon: 044 248 26 00, E-Mail: [medien.zuerich@gerichte-zh.ch](mailto:medien.zuerich@gerichte-zh.ch)