

ZMP 2013 Nr. 5

Die Gleichwertigkeit des Ersatzobjekts ist nicht gegeben, wenn der jährliche Mietzins Fr. 150'000.– anstatt Fr. 125'000.– betragen würde.

Im vorliegenden Fall war im Zusammenhang mit einer Erstreckung zu prüfen, ob ein angebotenes Ersatzobjekt gleichwertig gewesen wäre oder nicht. Das Mietgericht setzte sich mit der Höhe des Mietzinses auseinander und kam zum Schluss, dass ein höherer Mietzins von rund Fr. 25'000.– (sowie eine deutlich höhere Kau-tion) dazu führen, dass kein gleichwertiges Ersatzobjekt mehr vorliegt.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 31. Januar 2013:

"2.2.1. Zu prüfen ist, ob die Liegenschaft H ein gleichwertiges Ersatzobjekt ist. An die Gleichwertigkeit des Ersatzobjekts sind hohe Anforderungen zu stellen; namentlich ist auch zu berücksichtigen, wenn am Ersatzobjekt für die gleiche Geschäftstätigkeit oder Benützung wesentliche bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssten, welche mit erheblichen Kosten verbunden sind (Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses [Art. 272 - 272d OR], Zürich 1995, S. 70 f.).

2.2.2. Das Mietobjekt der Beklagten in der Liegenschaft G verfügt über rund 183 m² Verkaufsräume im Erdgeschoss à Fr. 600.– pro Quadratmeter p.a. sowie über rund 30 m² Archiv / Lager im 2. Unterschoss à Fr. 120.– pro Quadratmeter p.a., entsprechend einem jährlichen Nettomietzins von zurzeit Fr. 123'612.–. Zusätzlich Fr. 1'800.– Heiz-/Warmwasserkosten akonto ergibt dies einen Bruttomietzins von Fr. 125'412.– p.a.

Das Mietobjekt H verfügt demgegenüber über eine Nutzfläche von 255 m². Es besteht aus einem Ladenlokal mit Büro und Schaufenster im Erdgeschoss, sowie einem Ladenlokal, Lager und WC im Untergeschoss. Der Mietzins beträgt Fr. 590.– pro Quadratmeter p.a. Dies entspricht Fr. 150'450.– p.a. für die gesamte Nutzfläche.

2.2.3. Der Mietzins des Ersatzobjekts wäre somit rund Fr. 25'000.– höher gewesen als der bisherige Mietzins, was als erheblich mehr zu bezeichnen ist. Zudem wären eine Kautions von Fr. 75'000.– sowie sechs Monatsmietzinse im Voraus zu bezahlen gewesen, wohingegen die bisherige Kautions Fr. 20'000.– beträgt. Die Beklagte hätte somit beim Mietobjekt H erhebliche Mehrausgaben gehabt. Zudem ist dieses auch erheblich grösser als das jetzige Mietobjekt. Darüber hinaus war der Einbau von Lüftungen geplant, was weitere Kosten verursacht hätte. Mithin handelte es sich beim Mietobjekt H nicht um ein gleichwertiges Ersatzobjekt, so dass offen gelassen werden kann, ob diese Räumlichkeiten überhaupt als Ladenlokal hätten genutzt werden dürfen und dafür noch eine Bewilligung einzuholen gewesen wäre.

2.3. Fazit

Die Klägerin bot der Beklagten kein gleichwertiges Ersatzobjekt im Sinne von Art. 272a Abs. 2 OR an. Ein Erstreckungsausschlussgrund liegt nicht vor."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2013, 23. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber