



Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Vizepräsidentin, und Oberrichterin
Noëlle Kaiser Job, die Handelsrichter Dr. Alexander Müller, Ruedi
Kessler und Ivo Eltschinger sowie der Gerichtsschreiber Dr. Giulio
Donati

Urteil vom 31. März 2022

in Sachen

1. **A._____ Anlagestiftung,**
2. **B._____,**
3. **C._____ Anlagestiftung,**
4. **D._____ Immobilien-Anlagestiftung,**
5. **E._____ GmbH,**
6. **Pensionskasse der F._____ AG,**
7. **G._____,**
8. **H._____,**
9. **I._____ AG,**
10. **J._____,**
11. **K._____,**
12. **L._____,**
13. **M._____ Anlagestiftung,**
14. **Pensionskasse der N._____ -Unternehmungen,**
15. **O._____ Genossenschaft,**
16. **Anlagestiftung P._____,**
17. **Q._____ Vorsorgeeinrichtung,**
18. **R._____ Stiftung,**
19. **S._____,**

- 20. **T._____Immobilien AG,**
- 21. **Pensions- und Sparkasse der U._____ Gruppe,**
- 22. **Personalvorsorgestiftung V._____,**
- 23. **W._____ AG,**

Kläger

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

AA._____ AG,

Beklagte

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 1, S. 3)

"Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 142'408.40 zuzüglich 5% Zins seit Klageanhebung zu bezahlen;

unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Klageerweiterung bzw. des Nachklagerechtes;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Sachverhalt und Verfahren:

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Bei den Klägern handelt es sich um die Miteigentümer und Vermieter der Liegenschaft AB.____-gasse ... / AC.____-strasse ..., ... Zürich.

Die Beklagte firmierte bei Klageeinleitung als "AA'.____" und hatte ihren Sitz an der AB.____-gasse ... in Zürich. Während dem Verfahren änderte sie ihre Firma in "AA.____ AG" und verlegte ihren Sitz nach AD.____. Sie bezweckt die Führung einer ...- und ...-schule, die Herstellung und den Vertrieb von Unterrichtsmaterialien sowie den Erwerb, die Nutzung und die Weiterveräusserung von Lizenzen.

b. Prozessgegenstand

Die Parteien schlossen fünf Mietverträge betreffend Geschäfts- und Lagerräumlichkeiten sowie Einstellplätzen in der Liegenschaft AB.____-gasse ... / AC.____-strasse ... in Zürich ab. Der erste Mietvertrag wurde am 8. Februar 2005 abgeschlossen; darin wurde ein Jahresbruttomietzins von CHF 322'392.00 vereinbart. Die letzten beiden Mietverträge wurden am 1. Juli 2017 abgeschlossen und betrafen die Einstellplätze Nr. 1 und Nr. 2 (act. 1 Rz. 15–18). Im Laufe der Vertragsbeziehung befand sich die Beklagte laut den Klägern mit der Bezahlung von Mietzinsen im Verzug. Die Kläger kündigten die Mietverträge betreffend die Büro- und Lagerräume schliesslich auf den 31. März 2021. Die Parteien

schlossen am 31. Mai 2021/1. Juni 2021 eine Vereinbarung über die Beendigung der Vertragsbeziehung (act. 1 Rz. 19). Die Kläger machen mit der vorliegenden Klage einen offenen Mietzinssaldo von CHF 142'408.40 nebst Verzugszinsen seit Klageanhebung gegen die Beklagte geltend.

B. Prozessverlauf

Am 29. September 2021 (Datum Poststempel) reichten die Kläger ihre Klage mit obgenanntem Rechtsbegehren ein (act. 1, act. 2 und act. 3/II, 1–11). Den mit Verfügung vom 5. Oktober 2021 verlangten Kostenvorschuss leisteten die Kläger fristgerecht (act. 4 und act. 6). Nach Eingang des Kostenvorschusses wurde der Beklagten mit Verfügung vom 27. Oktober 2021 Frist angesetzt, um ihre Klageantwort hierorts einzureichen (act. 7). Diese Verfügung wurde dem damaligen Rechtsvertreter der Beklagten am 7. Oktober 2021 zugestellt (act. 5/2 und 14-16). Da innert der angesetzten Frist keine Klageantwort einging, wurde der Beklagten mit Verfügung vom 20. Januar 2022 eine Nachfrist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt mit der Androhung, dass im Säumnisfall das Gericht entweder einen Endentscheid treffen, sofern die Angelegenheit spruchreif sei, oder zur Hauptverhandlung vorladen werde (act. 9). Diese Verfügung wurde dem damaligen Rechtsvertreter der Beklagten am 24. Januar 2022 zugestellt. Diese Frist verstrich ebenfalls ungenutzt.

Erwägungen:

1. Formelles

1.1. Versäumte Klageantwort

Reicht die beklagte Partei auch innerhalb der Nachfrist keine Klageantwort ein, so trifft das Gericht einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Spruchreife liegt vor, wenn das Gericht die Klage aufgrund der unbestritten gebliebenen Behauptungen der klägerischen Partei durch Prozess- oder Sachurteil erledigen kann. Weiter darf das Gericht an der Richtigkeit der klägerischen Tatsachenbehauptungen keine erheblichen Zweifel haben (Art. 153 Abs. 2 ZPO).

Das Verfahren ist spruchreif. Es ist folglich gestützt auf die unbestritten gebliebenen Behauptungen der Kläger ein Endentscheid zu treffen.

1.2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Das hiesige Gericht ist gestützt auf Art. 33 ZPO örtlich zuständig. Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich folgt aus Art. 6 Abs. 2 und Abs. 3 ZPO sowie § 44 lit. b GOG.

2. Offener Mietzins

2.1. Unbestrittener Sachverhalt

Die Parteien schlossen im Zeitraum zwischen 2005 und 2017 fünf Mietverträge ab, die zum einen Geschäfts- und Lagerräume und zum anderen Einstellplätze betrafen (vgl. act. 1 Rz. 15–18). Der Monatszins für sämtliche gemieteten Objekte betrug CHF 28'228.60. Die Beklagte befand sich wiederholt in Zahlungsverzug. Aus dem eingereichten Kontoauszug, den die Kläger zum integrierenden Bestandteil der Klage erklären, resultiert ein Saldo von CHF 142'408.40 zu Gunsten der Kläger (act. 1 Rz. 20; act. 3/6). Dieser wird durch die Vereinbarung vom 31. Mai 2021/1. Juni 2021 nicht tangiert (act. 3/10).

2.2. Rechtliches

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist (Art. 257c OR).

2.3. Würdigung

2.3.1. Der Tatsachenvortrag – namentlich Aktiv- und Passivlegitimation – der Kläger blieb unbestritten. Das behauptete Vertragsverhältnis, bestehend aus mehreren Mietverträgen, ist damit erstellt. Der Saldo von CHF 142'408.40 ist fällig und von der Beklagten geschuldet.

2.3.2. Die Kläger verlangen zusätzlich Verzugszins auf CHF 142'408.40 seit Klageeinleitung, was zulässig ist (vgl. BGE 130 III 591, S. 597 E. 3). Demnach schuldet die Beklagte Verzugszins auf CHF 142'408.40 seit 29. September 2021 (Datum der Rechtshängigkeit).

2.4. Fazit

Die Beklagte ist zu verpflichten, den Klägern CHF 142'408.40 nebst Verzugszins zu 5% seit 29. September 2021 zu bezahlen.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 142'408.40 beläuft sich die Grundgebühr rund CHF 10'500.00. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 7'500.00 festzusetzen und ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese Kosten sind vorab aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Den Klägern ist das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

3.2. Parteientschädigungen

3.2.1. Die obsiegenden Kläger verlangen eine Parteientschädigung. Die Höhe der Parteientschädigung ist gestützt auf die Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 in erster Linie anhand des Streitwerts zu bemessen (AnwGebV; Art. 96 ZPO i.V.m. Art. 105 Abs. 2 ZPO). Bei einem Streitwert von CHF 142'408.40 beträgt die Grundgebühr rund CHF 13'500.00 (§ 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 AnwGebV). Sie ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient (§ 11 Abs. 1 AnwGebV).

3.2.2. Bezüglich des Antrags der Kläger auf Zusprechung der Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer ist grundsätzlich auf das Kreisschreiben des Obergerichtes vom 17. Mai 2006 (mit Modifikation betreffend Mehrwertsteuer-Satz am 17. September 2010) hinzuweisen. Demgemäss hat eine mehrwertsteuerpflichtige Partei, welche die Ersetzung der Mehrwertsteuer beantragt, die Umstände, welche einen (vollen) Vorsteuerabzug nicht zulassen, zu behaupten und belegen. Dies gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch, wenn die Gegenseite gegen den Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzusatzes nicht opponiert hat (Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5). Angesichts der fehlenden Begründung und Belege ist den Klägern die Parteientschädigung daher ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern CHF 142'408.40 nebst Verzugszins zu 5% seit 29. September 2021 zu zahlen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 7'500.00 festgesetzt.
3. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt. Sie werden vorab aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Den Klägern wird das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 13'500.00 zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
6. Eine bundesrechtliche **Beschwerde** gegen diesen Entscheid ist innerhalb von **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 142'408.40.

Zürich, 31. März 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich

Die Vizepräsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Claudia Bühler

Dr. Giulio Donati