



Zürich, 1. Juni 2017

## Medienmitteilung

**Das Handelsgericht des Kantons Zürich hat die Klage der Manor AG mit Urteil vom 26. Mai 2017 abgewiesen.**

*Mit Urteil vom 26. Mai 2017 weist das Handelsgericht des Kantons Zürich die Klage der Manor AG gegen die Vermieterin Oscar Weber AG (c/o Swiss Life AG) im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietvertrages an der Bahnhofstrasse ab (Geschäfts-Nr. HG150107-O). Mehrfache Bemühungen des Handelsgerichts, zwischen den Parteien eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen, scheiterten. Gegen den Entscheid des Handelsgerichts kann innerhalb von 30 Tagen Beschwerde ans Bundesgericht erhoben werden.*

Hintergrund des vorliegenden Prozesses ist ein Konflikt über die Weitervermietung des Manor-Warenhauses an der Bahnhofstrasse in Zürich. Mit der am 8. Juni 2015 beim Handelsgericht erhobenen Klage machte die Manor AG geltend, für den am 31. Januar 2014 abgelaufenen Mietvertrag an der Bahnhofstrasse in Zürich gegenüber der Vermieterin, Oscar Weber AG, einen vertraglichen Anspruch auf eine Offerte für die Weitermiete bis Januar 2019 zu haben. Dabei müsse der von der Vermieterin offerierte Mietzins den marktüblichen Bedingungen für ein Warenhaus entsprechen. Demgegenüber stellte sich die Vermieterin auf den Standpunkt, der Mieterin durchaus und rechtzeitig eine vertragskonforme Offerte unterbreitet zu haben. Die Manor AG erachtete diese Offerte aber als zu hoch (Erw. 2.1).

Der von der Manor AG geltend gemachte Anspruch basiert auf dem bis zum 31. Januar 2014 gültigen Mietvertrag (Erw. 2.2). Klar war danach, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien am 31. Januar 2014 endigen würde, falls sich die Parteien über die Weiterführung des Mietverhältnisses nicht einigen können. Zu beurteilen war, welche Schritte die Manor AG unternehmen musste, um zu einer, wie sie forderte, vertragskonformen Offerte zu gelangen. Für das Handelsgericht steht fest, dass dieser behauptete Anspruch der Manor AG auf Abgabe einer Verlängerungsofferte gemäss vertraglicher Regelung bis spätestens am 31. Januar 2014,

dem Ende des Mietvertrages, hätte eingeklagt werden müssen. Nachher war der Anspruch verwirkt und der Mietvertrag beendet (Erw. 2.3).

Die Manor AG hat zwar am 5. Mai 2011 - und damit innerhalb dieser Frist - ein Gesuch bei der Paritätischen Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich und anschliessend eine Klage am Mietgericht des Bezirks Zürich anhängig gemacht. Allerdings erfolgte diese Klageeinleitung am falschen Ort, wie das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, in seinem Urteil vom 4. Mai 2015 (Geschäfts-Nr. NG150002) feststellte. Die Klage hätte direkt beim Handelsgericht des Kantons Zürich eingereicht werden müssen. Das Bundesgericht schützte diesen Obergerichtsentscheid mit Urteil vom 3. Februar 2016 (Geschäfts-Nr. 4A\_291/2015; 4A\_301/2015). Rechtliche Folge war, dass sich alle Verfahrensschritte des Mietgerichts bzw. alle Eingaben der Parteien beim Mietgericht als rechtlich unbeachtlich erwiesen.

Bei Unzuständigkeit eines Gerichtes sieht die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) vor, dass einem Kläger aus einer Klageeinleitung beim falschen Gericht dann kein Nachteil erwachsen darf, wenn er seine Klage innerhalb eines Monats beim von ihm neu als zuständig erachteten Gericht erneut einreicht. Macht er dies korrekt, wird der Zeitpunkt der Klageeinreichung auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Klageeinleitung *rückdatiert*. Am neuen Gericht beginnt das Verfahren wieder von vorne, und bisherige Eingaben an das unzuständige Gericht bzw. Verfahrensschritte und Entscheide des unzuständigen Gerichtes gelten nicht.

Gemäss der strengen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 141 III 481) und gemäss einem Teil der Lehre gelangt dieser Rückdatierungseffekt allerdings nur dann zur Anwendung, wenn der Kläger die ursprüngliche Klage - ohne Veränderungen oder Ergänzungen - am neu zuständigen Gericht einreicht; dies gebietet der Grundsatz der Gleichbehandlung der Parteien im Prozess. Letztgenannte Voraussetzung hat die Manor AG vorliegend nach Ansicht des Handelsgerichts nicht erfüllt, indem sie am Handelsgericht eine ganz erheblich erweiterte und damit ganz andere Klageschrift eingereicht hat. Entsprechend konnte die Manor AG *nicht* vom Rückdatierungseffekt der Rechtshängigkeit profitieren. Dem Handels-

gericht war es von Gesetzes wegen verwehrt, diese unkorrekte Verfahrenseinleitung der Manor AG nachträglich zu korrigieren und damit *einer* Partei zu helfen (Erw. 1.3).

Da die Manor AG deshalb so zu behandeln war, als hätte sie erstmals mit ihrer neuen (abgeänderten) Klage vom 8. Juni 2015 ihren Anspruch eingeklagt, kam das Handelsgericht zum Schluss, dass die Manor AG in diesem Zeitpunkt kein Recht mehr hatte, ihren behaupteten Anspruch klageweise durchzusetzen, da dieser Anspruch in diesem Zeitpunkt *verwirkt* war. Folge war, dass die Klage zur Durchsetzung allfälliger Ansprüche verspätet erfolgte und entsprechend *abgewiesen* werden musste (Erw. 2.4). Weitere Konsequenz ist, dass das Mietverhältnis per 31. Januar 2014 als beendet anzusehen ist. Mit Fragen einer allfälligen Er-streckung des Mietverhältnisses musste sich das Handelsgericht nicht befassen. Dafür wäre (allenfalls) das Mietgericht des Bezirks Zürich zuständig, sollten die Ansprüche dort korrekt und zeitgerecht angemeldet worden sein.

Zur vorliegenden Problematik konnten sich die Parteien im Rahmen einer öffentlichen Hauptverhandlung umfassend äussern. Gegen den Entscheid des Handelsgerichts kann innerhalb von 30 Tagen Beschwerde ans Bundesgericht erhoben werden.

**Hinweis: Diese Mitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.**

Telefonische Auskünfte erteilt am 1. Juni 2017 zwischen 14.00 und 15.00 Uhr:

lic. iur. Andrea Schmidheiny, Kommunikationsbeauftragte, Tel. direkt 044 257 92 55