

Renonciation à une indemnité de plus-value pour les travaux effectués par le locataire ; interprétation du contrat

Art. 18, 260a CO

Selon l'art. 260a al. 3 CO, « [s]i, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value ; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées ». Cette norme est **dispositive**, de sorte que le locataire peut renoncer à toute indemnité (consid. 3.1).

Pour savoir si le locataire a véritablement renoncé à l'indemnité de l'art. 260a al. 3 CO, le contrat passé entre les parties doit être analysé à la lumière de l'art. 18 CO – c'est-à-dire que **le tribunal doit rechercher la réelle et commune intention des parties** (interprétation subjective). **S'il n'y parvient pas, il doit rechercher le sens que les parties pouvaient et devaient donner à la convention compte tenu des mots utilisés et des circonstances du cas d'espèce** (interprétation selon le principe de la confiance ou interprétation objective) (consid. 3.2).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Atakan Özçelebi, Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raoul Futterlieb, Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Entschädigung für Mieterbaute; Art. 260a OR

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 4. September 2020 (HG190084).

Sachverhalt:

A.

Am 10. September 2002 **schloss A.** (Klägerin, Beschwerdeführerin) **mit C., dem damaligen Eigentümer der Liegenschaft an der U.strasse, V., einen Mietvertrag über eine Verkaufsfläche für einen Imbissstand ab. Gleichentags schlossen sie eine Zusatzvereinbarung,** die insbesondere den Verwendungszweck der Verkaufsfläche und die sich darauf befindenden Bauten und Installationen regelt.

Zwei Tage später stellte C. der D. AG V. eine Vollmacht aus, um die Baueingabe für einen neuen Imbissstand einzureichen. **Am 19. Februar 2003 bewilligte die Bausektion der Stadt V. den Bau eines Take-Away- und Bistrobetriebs. Eine entsprechende Baute wurde von der Klägerin erstellt.**

Im März 2010 übernahm die B. AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) die Liegenschaft, und der Mietvertrag wurde per 30. September 2012 gekündigt. Die Parteien einigten sich vergleichsweise, dass das Mietverhältnis bis 30. September 2017 erstreckt wurde.

Am 30. September 2016 teilte die Beklagte der Klägerin mit, sie verlange per Ende des Mietverhältnisses die Beseitigung der Baute. In der Folge verzichtete sie indessen darauf und erklärte, die Übergabe des Mietobjekts könne im derzeitigen Zustand erfolgen.

Am 27. Oktober 2017 trat das Handelsgericht des Kantons Zürich auf eine Feststellungsklage der Klägerin nicht ein, mit der diese um Feststellung ersuchte, dass sie gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Entschädigung des durch die Gastronomiebaute auf dem Grundstück entstandenen Mehrwerts habe.

Schliesslich wurde der Klägerin mit Urteil vom 13. Dezember 2017 befohlen, das streitgegenständliche Mietobjekt zu verlassen.

B.

Mit Klage vom 14. Mai 2019 beim Handelsgericht des Kantons Zürich beantragte die Klägerin, die Beklagte habe ihr den Betrag von Fr. 30'241.95 nebst Zins seit 1. Januar 2018 zu bezahlen, unter Vorbehalt der Nachklage. Sie machte mit ihrer Klage einen Entschädigungsanspruch für die erstellte Mieterbaute geltend.

Mit Urteil vom 4. September 2020 wies das Handelsgericht die Klage ab. Es kam in der Vertragsauslegung zum Schluss, die Klägerin und C. hätten im Mietvertrag und der Zusatzvereinbarung festgelegt, dass der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses die Beseitigung der Mieterbauten verlangen könne, oder diese gingen bei Verzicht auf die Beseitigung entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Nach dem mutmasslichen Willen der Klägerin und C. beziehe sich diese Regelung auch auf die streitgegenständliche Baute. Die Klägerin vermöge nicht zu beweisen, dass diese Vertragsklauseln nachträglich abgeändert oder aufgehoben worden seien. Mit der Übernahme des Mietobjekts durch die Beklagte habe diese Regelung auch Gültigkeit zwischen den Parteien erlangt.

C.

Die Beschwerdeführerin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Handelsgerichts vom 4. September 2020 sei aufzuheben und die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 30' 241.95 nebst Zins seit 1. Januar 2018 zu bezahlen, unter Vormerknahme vom Vorbehalt der Nachklage. Eventuell sei festzustellen, dass der Beschwerdeführerin eine noch zu berechnende Entschädigung nach Art. 260a Abs. 3 OR zu bezahlen sei. Subeventuell sei die Sache zu ergänzender Sachverhaltsfeststellung sowie zur Neuurteilung und Entscheidung im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Anträge, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung des angefochtenen Urteils. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 10. Dezember 2020 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Handelsgerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer einzigen kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG. Dagegen steht die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG unabhängig vom Streitwert offen (BGE 139 III 67 E. 1.2). Die übrigen

Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (vgl. E. 2) - einzutreten ist.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.3. Soweit die Beschwerdeführerin diese Anforderungen an Rechts- und Sachverhaltsrügen verfehlt, kann nicht auf ihre Beschwerde eingetreten werden.

3.

3.1. Nach Art. 260a OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Abs. 1). Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). **Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten (Abs. 3).** Art. 260a Abs. 3 OR, der die Entschädigung des Mieters regelt, ist dispositiv. Der Mieter kann gültig im Voraus auf eine Entschädigung verzichten (BGE 124 III 149 E. 5).

3.2. **Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen**

Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 144 III 43 E. 3.3; 140 III 134 E. 3.2). Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehaltlich der Ausnahme von Art. 105 Abs. 2 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung im Beschwerdeverfahren entzogen ist (BGE 144 III 93 E. 5.2.2 f.; 144 III 43 E. 3.3). Auch bei der objektivierten Auslegung von Willenserklärungen ist das Bundesgericht allerdings an die Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten gebunden (BGE 144 III 93 E. 5.2.3 S. 99; 142 III 671 E. 3.3).

4.

Die Vorinstanz stellte folgende einschlägige Vertragsregelungen fest: **Im Mietvertrag wird unter "Besondere Vereinbarung" festgehalten:**

"Veränderungen am Bodenbelag gehen nach Mietende entgeltlos an den Vermieter über. Bei Mietende ist der Belag in einwandfreiem Zustand zu übergeben.

Bei Vertragsende ist der Fahrnisbau zu beseitigen sofern nicht eine andere Lösung getroffen wird."

Ziffer 4 der Zusatzvereinbarung bestimmt:

"4. Bauten und Installationen

Die bau- und gewerbepolizeilichen Vorschriften sind vom Mieter einzuhalten. Die Kosten für verlangte Bauten (z.B. Filteranlagen, Kamin usw.) und Installationen (Strom- und Wasserzähler) gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters. **Bei Beendigung des Mietverhältnisses werden die mieterseitigen Bauten und Installationen durch den Vermieter grundsätzlich nicht übernommen.** Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die Bauten und Installationen beseitigt und den ursprünglichen Zustand wieder herstellt. **Verzichten die Parteien auf die Beseitigung, gehen die betreffenden Bauten und Installationen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über."**

Die Vorinstanz stellte ferner als unbestritten fest, dass C. der Erstellung der streitgegenständlichen Mieterbaute zugestimmt hat.

Sie erachtete für eindeutig geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts wiederherzustellen. Sie gelangte sodann in objektivierter Vertragsauslegung zum Ergebnis, dass die schriftlich vereinbarte und damit formgültig stipulierte Pflicht zur Wiederherstellung auch die streitgegenständliche Baute umfasse. **Zwar spreche der Mietvertrag nur von "Veränderungen am Bodenbelag" und dem "Fahrnisbau". In der klaren Regelung in Ziffer 4 der Zusatzvereinbarung heisse es aber ausdrücklich, die "Bauten und Installationen" des Mieters seien auf Verlangen des Vermieters zu beseitigen, wobei sie bei Verzicht auf Beseitigung entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergangen.** Diese Formulierung könne vernünftigerweise nicht anders verstanden werden, als dass die Wiederherstellungspflicht des Mieters alle Mieterbauten betreffe. Dass künftig zu erstellenden Bauten davon ausgenommen werden sollten, sei nicht ersichtlich. Es habe also dem mutmasslichen Willen der Beschwerdeführerin und C. entsprochen, dass die Beschwerdeführerin bei Mietende alle - somit auch die noch zu erstellenden streitgegenständlichen - Bauten entfernen müsse oder diese entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergangen.

4.1. Dieser Auslegung kann ohne weiteres gefolgt werden, überzeugt sie doch namentlich mit Blick auf den klaren Wortlaut von Ziffer 4 der Zusatzvereinbarung. Dass alle Bauten und Installationen von der Vertragsklausel erfasst sein sollten, wird durch keinerlei Umstände entkräftet.

Die Beschwerdeführerin vermag mit ihrer Kritik die objektivierte Vertragsauslegung der Vorinstanz nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen. Sie will den eindeutigen Wortgebrauch in der Zusatzvereinbarung, deren Ziffer 4 umfassend von "Bauten und Installationen" spricht, nicht gelten

lassen und beharrt auf dem Standpunkt, erfasst seien nur die im Vertrag erwähnten, kleineren Bauten (Fahrisbaute), was die in der Zusatzvereinbarung genannten Beispiele verdeutlichen. Ihr Standpunkt verfängt nicht, zumal die Zusatzvereinbarung an mehreren Stellen allgemein und umfassend von "Bauten und Installationen" spricht, angefangen beim Titel und sodann im Zusammenhang mit der massgebenden schriftlichen Stipulierung der Wiederherstellungspflicht des Mieters bzw. dem entschädigungslosen Übergang in das Eigentum des Vermieters. Die Vorinstanz geht zu Recht von einem eindeutigen Wortlaut aus. Damit geht auch die Berufung auf den Grundsatz in dubio contra stipulatorem von vornherein ins Leere. Ebenso wenig ist nachvollziehbar, weshalb die Interessenlage der Parteien und der vertragliche Verwendungszweck der gemieteten Fläche ("Verkaufsfläche für Imbissstand") nahelegen sollen, entgegen dem klaren Wortlaut von Ziffer 4 der Zusatzvereinbarung die dort vereinbarte Wiederherstellungspflicht nur auf einen Fahrisbau zu beziehen. **Es bleibt damit bei der Auslegung der Vorinstanz, dass die Wiederherstellungspflicht alle Mieterbauten umfasste.**

4.2. Die Vorinstanz befand, der Beschwerdeführerin gelinge es nicht, einen vom objektivierten Auslegungsergebnis abweichenden tatsächlichen Konsens nachzuweisen. Dass in der Zusatzvereinbarung bloss kleinere Bauvorhaben genannt worden seien, vermöge keine abweichende tatsächliche Willensübereinkunft zu belegen, zumal die Bauten ausdrücklich als Beispiele genannt würden. Die Beschwerdeführerin habe keine Beweismittel - namentlich auch keine Zeugenaussagen von C. - offeriert, die belegen könnten, dass die streitgegenständliche Baute nicht von der vereinbarten Wiederherstellungspflicht umfasst werden sollte.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung ihres Beweisführungsanspruchs vor. In der Klageschrift, Rz. 4, habe sie die Befragung des damaligen Planers (Geschäftsführer der Firma D. AG) als Beweis offeriert. Da dieser bereits vor Vertragsabschluss beigezogen worden sei, hätte er zu den tatsächlichen Umständen Auskunft geben können, die möglicherweise auch Rückschlüsse auf den tatsächlichen Konsens erlaubt hätten. Die Vorinstanz hätte diesen Beweisantrag nicht übergehen dürfen.

Ein Blick in die angerufene Randziffer 4 der Klageschrift widerlegt den Vorwurf. Dort wird zwar die Zeugenbefragung des Planers angeboten, indessen nicht für Behauptungen im Zusammenhang mit einem dahingehenden tatsächlichen Konsens, dass nach dem Willen der Vertragsparteien die Wiederherstellungspflicht die geplante Baute nicht umfassen sollte. Die dort aufgestellte Behauptung, die Firma D. AG sei mit der Planungsarbeit und der Baueingabe beauftragt worden und habe das entsprechende Baugesuch eingereicht, war unbestritten und bedurfte keiner Beweisabnahme. Die Vorinstanz verletzte jedenfalls den Beweisführungsanspruch der Beschwerdeführerin nicht, wenn sie festhielt, in Bezug auf die behauptete tatsächliche Willensübereinkunft fehle es an (tauglichen) Beweisofferten. Die Beschwerdeführerin vermag mithin auch den Schluss der Vorinstanz, sie habe keinen vom objektivierten Auslegungsergebnis abweichenden tatsächlichen Konsens nachgewiesen, nicht umzustossen.

4.3. Die Beschwerdeführerin richtet ihre Beschwerde sodann gegen die weitere Erwägung der Vorinstanz, der Beschwerdeführerin sei es nicht gelungen nachzuweisen, dass die relevanten vertraglichen Grundlagen nach Vertragsschluss stillschweigend angepasst worden seien in dem Sinne, dass die streitgegenständliche Baute nicht von der Wiederherstellungspflicht erfasst sei.

Was die Beschwerdeführerin diesbezüglich vorbringt, erschöpft sich weitgehend in appellatorischer Kritik, mit der sie keine willkürliche Würdigung der Vorinstanz aufzeigt. Namentlich widerlegt ihr Argument, dass es um Investitionen von Fr. 633'401.15 gegangen sei, die zutreffende Erwägung der Vorinstanz nicht, dass die Höhe der Investition der Beschwerdeführerin nichts über eine konkludente Vertragsanpassung aussage. Jedenfalls ist es nicht unhaltbar, wenn es die Vorinstanz ablehnte, allein aus der behaupteten Höhe der Investition darauf zu schliessen, der Vertrag sei nachträglich in dem Sinn angepasst worden, dass die streitgegenständliche Baute von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen sei, zumal der Auftrag mit Vollmachtserteilung zur Baueingabe für die streitgegenständliche Baute nur zwei Tage nach Vertragsabschluss erteilt worden war, also bei Vertragsabschluss mit der zitierten eindeutigen Klausel betreffend Wiederherstellungspflicht schon

geplant und bekannt war. Der Schluss der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe eine nachträgliche Vertragsanpassung nicht nachgewiesen, bleibt somit intakt.

Demnach erübrigt es sich, auf die Eventualerwägung der Vorinstanz und die dagegen erhobene Kritik einzugehen, dass die Beschwerdeführerin selbst aus einer nachgewiesenen konkludenten Vertragsanpassung mangels deren Gültigkeit (Missachtung der Schriftform) nichts zu ihren Gunsten ableiten könnte.

5.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Januar 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Brugger