

## Fall OR

### Ausgangslage

Die A Genossenschaft (nachfolgend A) ist eine schweizweit tätige Gruppe im Einzelhandel mit Sitz in Zürich. Die B ist eine Stiftung mit der Zweckumschreibung der beruflichen Vorsorge im Rahmen des BVG. Zwecks Anlage des Pensionskassenvermögens hält und bewirtschaftet die B unter anderem Immobilien. Ihren Sitz hat sie in Aarau.

Die A war interessiert, in der Liegenschaft der B an der X-Strasse 25 in Baden einen Verkaufsladen für Detailhandel (vergleichbar mit Coop, Migros, Lidl, Aldi etc.) zu eröffnen. Zuvor war in den fraglichen Räumen eine Bankfiliale untergebracht. Am 14. Juni 2016 hat die A mit der B einen Mietvertrag für gewerbliche Räume im Gebäude an der X-Strasse 25, Baden, mit Mietbeginn 1. April 2017 abgeschlossen. Als Mietdauer vereinbarten die Parteien eine Dauer von 10 Jahren samt Optionsrecht zur Verlängerung. Der Mietzins betrug jährlich CHF 197'880 und war jeweils quartalsweise im Voraus zu bezahlen. Im Mietvertrag war weiter vorgesehen, dass die Vermieterin der Mieterin das Mietobjekt im Grundausbau überlässt, wofür die Mieterin einerseits den Mietzins schuldet und andererseits auf ihre Kosten den nötigen Umbau (für den Verwendungszweck: Laden) zu übernehmen habe («alle mit dem Umbau verbundenen Kosten gehen ausschliesslich zu Lasten der Mieterin»). In Ziffer 2 des Vertrages hielten die Parteien folgendes fest: «Das Mietobjekt steht dem Mieter für folgende Nutzung zur Verfügung: Laden». Der Vertrag enthielt sodann in Ziffer 23 einen sogenannten Schriftformvorbehalt, wonach Vertragsänderungen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedürfen.

In der Folge stellte die A bei der zuständigen Baubehörde ein Gesuch um Umnutzung und Umbau der entsprechenden Räume. Aufgrund einer zwingenden baugesetzlichen Bestimmung hat die B als Grundeigentümerin die eingereichten Umbaupläne mitunterzeichnet. Die baurechtliche Bewilligung wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 15. Juli 2017 verweigert, im Wesentlichen mit der Begründung, dass das Trottoir stark frequentiert sei und darüber hinaus ein beabsichtigtes Strassenprojekt – wovon die Parteien keine Kenntnis hatten – eine Reduktion der Trottoirbreite und eine Versetzung des Lichtsignalmasts auf der Seite X-Strasse vorsehe. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollten Anlieferungen mit Lastwagen und der damit zusammenhängende Güterumschlag auf dieser Fläche vermieden werden.

Am 20. Juli 2017 stellte die A der B eine Kopie des Abweisungsentscheids zu und teilte der B mit, sie behalte sich sämtliche Rechte vor, insbesondere für den Fall, dass der Entscheid im Beschwerdeverfahren bestätigt werde. Das von der A gegen den Entscheid geführte Beschwerdeverfahren wurde durch abweisendes letztinstanzliches Urteil vom 1. Februar 2019 erledigt. Damit wurde die Abweisung des Baugesuchs rechtskräftig. Für den Fall der Verweigerung einer Baubewilligung sah der Mietvertrag keine Regelung vor. Die A hat den Mietzins während der Dauer des Mietverhältnisses bisher vertragsgemäss bezahlt.

## Fragestellung

Die A mandatiert Sie am 18. Februar 2019 als Anwalt/Anwältin. Die A möchte aus den Verpflichtungen des Mietvertrages befreit werden. Sie will ausserdem wissen, ob sie bereits bezahlte Mietzinsen zurückfordern könnte. Ferner fragt sie, an welche Behörde sie gelangen müsste, um eine allfällige Rückforderung geltend zu machen oder die Rechtmässigkeit einer Vertragsauflösung feststellen zu lassen. Ihr Auftrag lautet deshalb wie folgt:

- Prüfen Sie die Rechtslage im Hinblick auf die Anliegen Ihrer Klientschaft.
- Empfehlen Sie Ihrer Klientschaft alsdann ein konkretes Vorgehen.
- Zeigen Sie Ihrer Klientin unabhängig vom Ausgang Ihrer Abklärungen auf, an welche Behörde(n) sie für eine allfällige Rückforderung bezahlter Mietzinsen sowie für die richterliche Feststellung der Rechtmässigkeit einer von ihr ausgesprochenen Auflösung des Mietvertrages gelangen müsste.

### *Anmerkung:*

*Achten Sie bei der Lösung auf eine systematische Darstellung und auf den sprachlichen Ausdruck. Ausführungen zu nicht relevanten Themen und offensichtlich unstrittigen Rechtsfragen (z.B. Parteifähigkeit etc.) werden nicht bewertet. Krass falsche Ausführungen können zu Punkteabzügen führen. Verzichten Sie auf jegliche Angaben, welche Rückschlüsse auf Ihre Person zulassen könnten, insbesondere auch jegliche Geschlechtsangaben.*

### *Hilfsmittel:*

- OR
- ZGB
- ZPO
- EG ZPO Kt. AG