



Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, und Oberrichterin Nicole Klausner, die Handelsrichterinnen Dr. Eliane E. Ganz und Anja Widmer, Handelsrichter Andreas Bertet sowie die Gerichtsschreiberin Livia Schlegel

## Urteil vom 10. Oktober 2024

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**  
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. X1.\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**  
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Mietvertrag**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2 f.)

"1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin sieben Tage nach Rechtskraft des Urteils im vorliegenden Verfahren die nachfolgenden Flächen zu den nachfolgend umschriebenen Konditionen zur mietweisen Nutzung zu überlassen:

- Mietobjekt 1: **Gewerbehalle "Halle A1"**, im Erdgeschoss, ca. 350 m<sup>2</sup>, an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_; Konditionen: gemäss Mietvertrag vom 4. August 2017 zwischen der Beklagten und der Klägerin betreffend das Mietobjekt „Lager- und Produktionsfläche A24“, im Erdgeschoss, ca. 491 m<sup>2</sup>, an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_: Mietzins von pauschal CHF 5'500.00 pro Monat für 491 m<sup>2</sup>, **d.h. CHF 3'920.55 pro Monat für 350 m<sup>2</sup> (inkl. Heiz- und Nebenkosten) und eine Vertragsdauer bis mindestens zum 31. August 2031 mit Option für weitere 2 Jahre.**
- Mietobjekt 2: **Gewerbehalle „Halle A2“**, im Erdgeschoss, ca. 121 m<sup>2</sup>, an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_; Konditionen: gemäss Mietvertrag vom 4. August 2017 zwischen der Beklagten und der Klägerin betreffend das Mietobjekt „Lager- und Produktionsfläche A24“, im Erdgeschoss, ca. 491 m<sup>2</sup>, an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_: Mietzins von pauschal CHF 5'500.00 pro Monat für 491 m<sup>2</sup>, **d.h. CHF 1'355.40 pro Monat für 121 m<sup>2</sup> (inkl. Heiz- und Nebenkosten) und eine Vertragsdauer bis mindestens zum 31. August 2031 mit Option für weitere 2 Jahre.**

Alles unter Androhung der Bestrafung der Beklagten wegen Ungehorsams im Sinne von Art. 343 lit. a ZPO und Art. 292 StGB im Unterlassungsfall.

2. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Abschluss eines **schriftlichen Mietvertrages** betreffend die Gewerbehalle "Halle A1", im Erdgeschoss, ca. 350 m<sup>2</sup> **und** die Gewerbehalle "Halle A2" im Erdgeschoss, ca. 121 m<sup>2</sup>, beides an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_, mit Mietbeginn sieben Tage nach Rechtskraft des Urteils im vorliegenden Verfahren **zu offerieren**, und zwar zu den im Mietvertrag vom 4. August 2017 zwischen der Beklagten und der Klägerin betreffend das Mietobjekt 11 Lager- und Produktionsfläche A24", im Erdgeschoss, ca. 491 m<sup>2</sup>, an der C.\_\_\_\_-strasse 1, ... D.\_\_\_\_: Mietzins von pauschal CHF 5'500.00 pro Monat für 491 m<sup>2</sup> enthaltenen Konditionen, d.h. **insbesondere mit einem Mietzins in der Höhe von CHF 3'920.55 für die "Halle A1" und CHF 1'355.40 für die „Halle A2“ (gesamthaft also CHF 5'275.95) und beides inkl. Heiz- und Nebenkosten sowie einer Vertragsdauer bis mindestens zum 31. August 2031 mit Option für zwei weitere Jahre.**

Alles unter Androhung der Bestrafung der Beklagten wegen Ungehorsams im Sinne von Art. 343 lit. a ZPO und Art. 292 StGB im Unterlassungsfall.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7% auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Beklagten."

### **Vorbemerkungen**

#### A. Sachverhaltsübersicht

##### a. Parteien und ihre Stellung

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, welche Maler- und Dekorationsarbeiten ausführt. Sie gehört E.\_\_\_\_\_, der auch ihr vorsitzender Geschäftsführer ist. Dieser ist ebenfalls Inhaber und Geschäftsführer der F.\_\_\_\_\_ GmbH, welche im Bereich Fotografie tätig ist (act. 1 Rz. 4 und 16; act. 3/3 und 3/7).

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft, welche die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten aller Art bezweckt. Sie ist Eigentümerin des C.\_\_\_\_\_-Areal in D.\_\_\_\_\_, auf welchem sich verschiedene Gebäude befinden, die gewerblich genutzt werden (vgl. act. 1 Rz. 4; act. 12 Rz. 7 f.; act. 3/5).

##### b. Prozessgegenstand

Die Klägerin ist Mieterin der Gewerbehallen A23 und A24 an der C.\_\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_\_, deren Vermieterin die Beklagte ist (act. 1 Rz. 14 f.; act. 12 Rz. 5 und 10; act. 3/4). Zudem ist die F.\_\_\_\_\_ GmbH Mieterin der Gewerbehalle A21 der Beklagten (act. 1 Rz. 16; act. 12 Rz. 29; act. 3/8).

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Überlassung der Hallen A1 und A2 zur mietweisen Nutzung. Die Parteien hätten eine Mietoption vereinbart, welche sie ausgeübt habe, womit ein Mietvertrag zustande gekommen sei.

Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage mit der Begründung, dass weder eine Mietoption noch ein Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart worden sei.

## B. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 31. Januar 2022 machte die Klägerin ihre Klage mit obengenannten Rechtsbegehren hierorts anhängig (act. 1, act. 2 und act. 3/2-35). Mit Verfügung vom 2. Februar 2022 (act. 4) wurde der Klägerin Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten einen Vorschuss von CHF 21'000.– zu leisten. Nach dessen fristgerechtem Eingang (vgl. act. 6) wurde der Beklagten mit Verfügung vom 10. Februar 2022 (act. 7) Frist zur Erstattung der Klageantwort angesetzt. Diese ging mit Eingabe vom 27. April 2023 fristgerecht ein (act. 12 und act. 13/1-35). Mit Verfügung vom 4. Mai 2023 (act. 14) wurde die Klageantwort der Klägerin zugestellt und die Prozessleitung an Oberrichterin Nicole Klausner als Instruktionsrichterin delegiert. Am 19. Januar 2023 fand eine Vergleichsverhandlung statt, anlässlich welcher keine Einigung erzielt werden konnte (Prot. S. 6 f.). Mit Verfügung vom 23. Januar 2023 (act. 17) wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, der Klägerin Frist zur Leistung eines zusätzlichen Kostenvorschusses von CHF 7'000.– und zur Erstattung der Replik angesetzt. Diese ging mit Eingabe vom 2. Mai 2023 (act. 26) innert erstreckter Frist ein (vgl. Prot. S. 9). Mit Verfügung vom 5. Mai 2023 (act. 28) wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Duplik angesetzt, welche mit Eingabe vom 10. Juli 2023 (act. 30) fristgerecht einging. Mit Verfügung vom 12. Juli 2023 (act. 31) wurde die Duplik der Klägerin zugestellt und der Aktenschluss festgehalten.

Mit Verfügung vom 22. Mai 2024 (act. 33) wurde den Parteien Frist angesetzt, um zu erklären, ob sie – unter Vorbehalt eines allfälligen Beweisverfahrens – auf die Durchführung der mündlichen Hauptverhandlung (Parteivorträge, Schlussvorträge) verzichten. Mit Eingabe vom 3. Juni 2024 (act. 35) erklärte die Beklagte den Verzicht. Die Klägerin teilte mit Eingabe vom 13. Juni 2024 (act. 38) innert erstreckter Frist (vgl. act. 36) mit, nicht auf die Durchführung der mündlichen Hauptverhandlung zu verzichten. Am 10. Oktober 2024 fand die Hauptverhandlung statt. Die Parteien erstatteten ihre jeweiligen Parteivorträge, in welchen keine Noven rechtsgenügend vorgebracht wurden (Prot. S. 17 f.). Das Verfahren erweist sich als spruchreif (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

### C. Formelles

Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 33 ZPO). Das streitgegenständliche Mietobjekt befindet sich in D.\_\_\_\_\_, weshalb das Handelsgericht örtlich zuständig ist. Die sachliche Zuständigkeit ist ebenfalls gegeben (Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG), was im Übrigen unbestritten geblieben ist. Es erübrigen sich weitere Bemerkungen formeller Natur.

### Erwägungen

#### 1. Vereinbarung einer Option

##### 1.1. Unstrittiger Sachverhalt

1.1.1. Die Klägerin wurde mit Mietvertragsabtretung vom 4. August 2017 Mieterin der Lager- und Produktionsfläche A24 sowie von Autoabstellplätzen an der C.\_\_\_\_\_-strasse 1, deren Vermieterin die Beklagte ist (act. 1 Rz. 14; act. 12 Rz. 5; act. 3/4). Der Mietvertrag wurde befristet bis am 31. August 2026 abgeschlossen (act. 12 Rz. 6; act. 26 Rz. 19; act. 3/4).

1.1.2. Am 29. August 2018 erhielt die Beklagte die Baubewilligung für den Anbau von Labor-/Labornebenräumen an das bestehende Gebäude C.\_\_\_\_\_-strasse 2 (act. 12 Rz. 1 ff.; act. 26 Rz. 26 ff.; act. 13/8). Am 20. September 2018 fand eine Besprechung zwischen den Parteien statt (act. 12 Rz. 20; act. 26 Rz. 32; act. 3/10). Die Beklagte fertigte von der Besprechung am 24. September 2018 ein Protokoll an (act. 3/10). Am 4. Oktober 2018 unterzeichneten die Parteien vier Vereinbarungen (act. 12 Rz. 21; act. 26 Rz. 53): "Sonstiges" (act. 3/2), "Sonstiges" betreffend Rechtsmittelverzicht (act. 13/13), "Während der Bauzeit 24 Monate" (act. 13/12) und "Nach Abschluss des Neubaus" (act. 13/14).

1.1.3. Gemäss Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" (act. 3/2) verpflichtet sich die Vermieterin (Beklagte) für "*allfällig frei werdende Hallen (insb. Effekte und Ecke geplantes Bauleiterbüro) auf dem Areal der Mieterin das Vormietrecht zu garantieren. Eigengebrauch kann die Vermieterin nur nach schriftlicher Ablehnung der Mie-*

*terin geltend machen. Gegenwärtig ist das Bauleiterbüro geplant. (Laufzeiten angepasst)". Gemäss Besprechungsprotokoll (act. 3/10), Punkt 3, gewährt die Beklagte der Klägerin, "sollten Hallen frei werden an der C.\_\_\_\_-strasse 1", "Vorrang vor einer Drittvermietung, d.h. das Vormietrecht für Ihre Betriebserweiterung. Es gelten dabei die gleichen Angaben wie: Mietvertragskonditionen, baulichen Veränderungen, Umbau- und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlung bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag."*

1.1.4. Am 26./28. November 2018 schloss die Beklagte zudem mit der F.\_\_\_\_ GmbH, deren Inhaber ebenfalls E.\_\_\_\_ ist, einen Mietvertrag betreffend die Gewerbehalle A21 (act. 1 Rz. 16; act. 12 Rz. 28; act. 3/8). Mit Nachtrag 2 vom 30. Januar 2019 vermietete die Beklagte der Klägerin zusätzlich die Gewerbefläche A23 (act. 1 Rz. 15; act. 12 Rz. 10; act. 3/4).

## 1.2. Streitpunkte

1.2.1. Die Klägerin bringt vor, dass sich die Beklagte gemäss Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 dazu verpflichtet habe – wie dies anlässlich der Besprechung vom 20. September 2018 abgemacht und von der Beklagten im Besprechungsprotokoll vom 24. September 2018 festgehalten worden sei – ihr allfällig freiwerdende Hallen auf dem Areal zu vermieten (act. 1 Rz. 18; act. 3/2). Die Parteien hätten anlässlich der Besprechung vom 20. September 2018 ein (Vor-)Mietrecht im Sinne einer (echten) Option zu Gunsten der Klägerin vereinbart, welche sie anschliessend in Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" schriftlich festgehalten bzw. bestätigt hätten (act. 1 Rz. 32; act. 3/2). Die möglichen Mietobjekte seien eindeutig bestimmt; es handle sich um die *"freiwerdenden Hallen [...] auf dem Areal"* (act. 3/2 Ziff. 2). Gemeint sei damit klarerweise das Areal an der C.\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_ und damit die 21 Hallen der Beklagten (act. 3/9 und 3/10, Pt. 3). Dabei seien die freiwerdenden Hallen gar noch beispielhaft aufgezählt worden, indem in Klammern "insb." die Hallen "Effekte" (A22) sowie "Ecke geplantes Bauleiterbüro" (A2) explizit bezeichnet worden seien (act. 3/2 Ziff. 2). Da es sich hierbei um eine beispielhafte Aufzählung handle, sei klar, dass grundsätzlich sämtliche 21 Hallen vom Optionsrecht der Klägerin erfasst würden. Neben der Halle A2 werde insbesondere auch die Halle A1 erfasst. So sei anlässlich der Besprechung vom

20. September 2018 die mögliche Vermietung der Hallen A21, A1 und A2 ausdrücklich besprochen worden (act. 3/11 Abs. 6-7). Zudem habe sie der Beklagten mittels E-Mail vom 28. September 2018 unmissverständlich mitgeteilt, an welchen Hallen sie zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich interessiert gewesen sei: Fotohalle A21, Halle aussen links A2, Hausabwartshalle A23, Halle der effekte.ch A22 und mittlere Halle A1 (act. 3/29). Die Beklagte habe mit E-Mail selben Tages bestätigt, dass die Klägerin auch an der Halle A1 ein Vormietrecht habe (act. 3/30; act. 1 Rz. 33).

1.2.2. Auch der Mietzins sowie die übrigen Mietvertragskonditionen seien eindeutig bestimmt. In Punkt 3 des Besprechungsprotokolls vom 24. September 2018 sei explizit festgehalten worden, dass für das (Vor-)Mietrecht der Klägerin "*die gleichen Angaben wie: Mietvertragskonditionen*" gelten würden (act. 3/10). Damit sei klar, dass für die freiwerdenden Hallen die gleichen Mietvertragskonditionen wie gemäss dem einzig anderen zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag vom 4. August 2017 gelten sollten. Einzig bauliche Veränderungen resp. Umbau- und Rückbauarbeiten hätten Gegenstand von Vertragsverhandlungen sein sollen, was auch Sinn mache (act. 1 Rz. 34; act. 26 Rz. 10; act. 3/10). Demzufolge sei auch der zu entrichtende Mietzins eindeutig vereinbart bzw. bestimmt. Dieser bestimme sich nach dem im Mietvertrag vom 4. August 2017 festgelegten m<sup>2</sup>-Preis, also pro m<sup>2</sup> und Monat gerundet CHF 11.20 (Berechnung: CHF 5'500.00 / 491 m<sup>2</sup>; act. 1 Rz. 35; act. 3/4 Ziff. 1 recte Nachtrag 1).

1.2.3. An der Besprechung vom 20. September 2018 habe G.\_\_\_\_\_ als Vertreter der Beklagten zu E.\_\_\_\_\_ als Vertreter der Klägerin gesagt, dass die Klägerin freiwerdende Hallen an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1 im Sinne eines Vormietrechts vor dritten potentiellen Mietern mieten können solle, d.h. wenn die Klägerin mieten wolle, dann könne und dürfe sie dies auch tun. Weiter habe er mitgeteilt, dass dafür die Konditionen gemäss dem "*bisher abgeschlossenen Mietvertrag*" gelten würden. E.\_\_\_\_\_ habe geantwortet, dass dies für ihn passe, da dies fair sei (act. 26 Rz. 9). In der E-Mail der Klägerin vom 24. September 2018 (act. 3/11 Abs. 8) sei zudem festgehalten worden, dass die Beklagte der Klägerin während des Gesprächs klar versprochen habe "*diese Hallen zu den bestehenden Verträgen inkl. Ausbau zu vermieten*" (act. 26 Rz. 11 und 14). Die Beklagte hätte spätestens bei dieser E-Mail merken

müssen, dass die Klägerin von der Einräumung eines Mietrechts ausgegangen sei, und dagegen protestieren müssen (act. 26 Rz. 15). Zudem habe die Beklagte der Klägerin mit E-Mail vom 2. Oktober 2018 zugesichert, dass die mittlere und die äussere Halle (A1 und A2) ab ca. Mitte 2020 von ihr gemietet werden könnten (act. 26 Rz. 13; act. 3/12).

1.2.4. Die Beklagte entgegnet, dass sich die Parteien für die Verbindlichkeit der Abmachungen die Schriftform vorbehalten hätten. Dies ergäbe sich zwingend aus der von der Klägerin erstellten Gesprächsnotiz vom 22. September 2018 und der Bemerkung der Klägerin *"wir [...] bitten sie, uns bis montag, den 24.9.2018 die zusage und versprechen zu den genannten punkten zu unterzeichnen"* (act. 13/10). Weder im Protokoll der Beklagten noch in der Gesprächsnotiz der Klägerin sei mündlich Vereinbartes festgehalten worden. So gäbe es beispielsweise bei der Mietzinsreduktion gemäss Besprechungsprotokoll und der unterzeichneten Vereinbarung *"Während der Bauzeit 24 Monate"* Abweichungen, wobei das gegenseitig Unterzeichnete verbindlich sei (act. 12 Rz. 20 und 71 f.; act. 3/10, act. 13/12). Anlässlich der Unterredung vom 20. September 2020 sei nicht mehr oder anderes zugesagt oder in Betracht gezogen worden, als das, was Eingang in die von beiden Parteien gegenseitig unterzeichneten Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018 gefunden habe (act. 30 Rz. 7).

1.2.5. Die Beklagte sei ihrer Ansicht nach bei der Offerte der freiwerdenden Hallen bezüglich der Vertragskonditionen völlig frei gewesen (act. 12 Rz. 74). Bei den Gewerbehallen "A1" und "A2" handle es sich um Objekte, welche unter Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" fallen würden. Daraus ergäbe sich zwangsläufig, dass in Bezug auf die Vertragskonditionen, insbesondere den massgebenden Mietzins und die allfällige Mindestvertragsdauer, seitens der Beklagten keinerlei Einschränkungen zu beachten seien. Dies im Unterschied zum Mietobjekt, welches am 26./28. November 2019 der F.\_\_\_\_\_ GmbH vermietet worden sei und bezüglich welchem die Parteien in Ziffer 1 einerseits die Mindestvertragsdauer bis 31. August 2026 und andererseits den Mietzins von pauschal CHF 5'000.– pro Monat inklusive Nebenkosten verbindlich vereinbart hätten. Auch betreffend ein Objekt, dessen Vermietung die Parteien in Ziffer 4 regelten, hätten sie gewisse Parameter festge-



legt, so die *"Laufzeit analog A. \_\_\_\_\_ GmbH Vertrag"* und *"Mietpreis Verhandlungssache, max. 4'500.-/Monat"* (act. 12 Rz. 88 f.; act. 3/2). Dem Besprechungsprotokoll vom 24. September 2018 komme keinerlei Verbindlichkeit zu, nachdem es lediglich Gesprächsvoten, Meinungsäusserungen und allenfalls in Betracht gezogene Zugeständnisse wiedergebe, bezüglich welcher sich die Parteien aber erst im Rahmen schriftlich getroffener und gegenseitig unterzeichneter Vereinbarungen verbindlich haben einigen wollen. Bezeichnenderweise nehme auch die Regelung unter Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" – im Unterschied zu den Regelungen unter Ziffer 1 und 4 – keinerlei Bezug auf Äusserungen, die im Rahmen der Unterredung vom 20. September 2018 gefallen sein könnten (act. 12 Rz. 91; act. 3/2).

1.2.6. Die Beklagte bestreitet, dass aus den Bemerkungen zu Punkt 3 des Besprechungsprotokolls irgendwelche Einschränkungen mit Bezug auf die Konditionen abgeleitet werden könnten. In Punkt 3 werde zuerst dargelegt, unter welchen Umständen die Klägerin die Halle "A23" mieten könnte. Betreffend massgebende Vertragskonditionen werde festgehalten: *"Die Mietvertragskonditionen sowie baulichen Veränderungen, Umbau- und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlungen bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag. Ebenfalls ist festzuhalten, dass Untermiete oder Vertragsübertragung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet ist."* (act. 12 Rz. 92 f.; act. 3/10). Es sei offenkundig, dass der Beklagten im Hinblick auf eine allfällige Offerte eines Mietvertrages betreffend die Halle 23 keinerlei Einschränkungen auferlegt werden sollten. Dies gelte nun aber auch mit Bezug auf weitere Offerten, die im unmittelbar nachfolgenden Absatz des Protokolls erwähnt würden (act. 12 Rz. 94; s. vorne E. 1.1.3).

1.2.7. Das der Klägerin eingeräumte "Vormietrecht" sei analog der allfälligen Offerte bezüglich der Halle "A23" ohne jede Einschränkung bezüglich der Vertragskonditionen zu Papier gebracht worden. Die Wendung *"es gelten dabei die gleichen Angaben wie"* beziehe sich auf den unmittelbar vor diesem Text platzierten Absatz betreffend das Objekt A23. Das heisse im Kontext nichts anderes, als dass eben auch für andere Hallen in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-strasse 1 über Mietvertragskonditionen, bauliche Veränderungen, Umbau- und Rückbauarbeiten im Rahmen eines zusätzlichen Mietvertrages oder Nachtrags frei verhandelt hätte werden kön-

nen. Dass sich der Hinweis auf "*die gleichen Angaben*" auf irgendwelche bestehenden Vertragsverhältnisse zwischen den Parteien beziehen könnte, lasse sich im besten Willen aus dieser Formulierung nicht ableiten. Es habe auch nicht dem Willen der Parteien entsprochen, da dies andernfalls mit Sicherheit in der Vereinbarung "Sonstiges" entsprechend präzisiert worden wäre (act. 12 Rz. 95; act. 3/10 und 3/2). Es sei unzutreffend, dass sie sich verpflichtet hätte, mit Bezug auf den Mietzins denjenigen m<sup>2</sup>-Preis zu offerieren, der gemäss dem zwischen den Parteien im massgebenden Zeitpunkt einzig existierenden Mietvertrag vereinbart gewesen sei (act. 12 Rz. 99).

1.2.8. Das Besprechungsprotokoll (act. 3/10) und die E-Mail vom 24. September 2018 (act. 3/11) könnten in Bezug auf das Mietrecht nicht widersprüchlicher sein. In der E-Mail vom 22. September 2018 (act. 13/10) habe die Klägerin zudem festgehalten, sie wolle drei Hallen "*nahtlos weitermieten zu denselben Konditionen oder besser – inkl. allfälligen Mieterausbau ohne Kostenfolge [...] dies nach Absprache*" (act. 30 Rz. 10). Mit Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" (act. 3/2) sei eine Verpflichtung zur Offertstellung vereinbart worden, welche sie verpflichtet habe, der Klägerin nicht näher bestimmte Räumlichkeiten zur Miete anzubieten, bevor sie auf dem freien Markt gegenüber Dritten angeboten würden. Die Regelung nehme keinerlei Bezug auf irgendwelche Vertragskonditionen, zu denen der Abschluss eines Mietvertrags hätte offeriert werden sollen (act. 30 Rz. 12). Die Vorschläge gemäss der E-Mail vom 2. Oktober 2018 seien unter dem ausdrücklichen Vorbehalt gestanden, dass eine Baufreigabe für den Anbau des Laborgebäudes C.\_\_\_\_-strasse 13b bis Mitte Oktober 2018 erteilt würde (act. 30 Rz. 15; act. 3/12).

### 1.3. Rechtliches

#### 1.3.1. Vertragsabschluss

Zum Abschluss eines Vertrags ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Streiten sich die Parteien darüber, ob zwischen ihnen in diesem Sinne ein Konsens besteht bzw. bestand, sind die entsprechenden Willenserklärungen auszulegen, wobei die aus Art. 18 OR hergeleiteten Auslegungsmethoden analog anzuwenden sind (BGE 127 III 444 E. 1b;

121 III 6 E. 3c; 115 II 323, E. 2b; BGer Urteile 4A\_627/2012 und 4A\_629/2012 vom 9. April 2013, E. 8.5). Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist zunächst der übereinstimmende wirkliche Willen der Parteien festzustellen (subjektive oder empirische Auslegung). Lässt sich ein solcher nicht feststellen bzw. beweisen, so sind die Willenserklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie vom Empfänger in guten Treuen nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (objektivierende oder normative Auslegung). Das Gericht hat als Vertragswillen anzusehen, was vernünftig und korrekt handelnde Parteien unter den gegebenen, auch persönlichen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte oder ihr sonstiges Verhalten ausgedrückt und folglich gewollt haben würden (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.H.; 142 III 239 E. 5.2.1; 140 III 86 E. 4.1; 138 III 659 E. 4.2.1). Das Gericht hat nach einem sachgerechten Resultat zu suchen, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 142 V 466 E. 6.1 m.w.H.; 142 V 129 E. 5.2.2; 140 V 50 E.2.2).

Ausgangspunkt der subjektiven Auslegung bildet der Wortlaut. Bei der Auslegung nach dem Wortlaut kommt dem Sinngehalt des Wortes, den ihm der allgemeine Sprachgebrauch zulegt, entscheidende Bedeutung zu. Dabei ist das systematische Element zu berücksichtigen: Ein einzelner Ausdruck ist im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen (BGer Urteil 5C.87/2002 vom 24. Oktober 2002, E. 2.3). Unter den Auslegungsmitteln hat der klare Wortlaut den Vorrang, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar (BGer Urteil 5A\_924/2016 vom 28. Juli 2017, E. 4.3). Im Rahmen der subjektiven Auslegung ist schliesslich das nachvertragliche Parteiverhalten zu berücksichtigen, sofern es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Parteiwillen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zulässt (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.H.).

### 1.3.2. Vertragsoption

Ein Optionsrecht gibt der berechtigten Person die Möglichkeit, durch einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bereits festgelegtes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (BGE 122 III 10 E. 4b; 113 II 31 E. 2a. mit Hinweisen). Ein

Vertrag, der durch Optionsausübung zustande kommt, ist ein aufschiebend bedingtes Rechtsgeschäft. Die Geltung eines solchen Vertrages hängt von der blossen, später erfolgenden Gestaltungserklärung der optionsberechtigten Partei ab, ihn gelten lassen zu wollen (vgl. BGE 122 III 10 E. 4b mit Hinweisen). Daraus ergibt sich, dass der künftige Vertrag bereits vor Ausübung des Optionsrechts hinsichtlich aller objektiv und subjektiv wesentlicher Vertragspunkte hinreichend bestimmt sein muss. Nicht erforderlich ist jedoch, dass das Schuldverhältnis selber von Anfang an die Leistung genau umschreibt; vielmehr genügt Bestimmbarkeit der zu erbringenden Leistung (BGE 84 II 266 E. 2), wobei der Verweis auf ein objektives Kriterium, nach welchem sich der Leistungsumfang bestimmen lässt, ausreichend ist (BGE 106 II 146 E. 1). Bezieht sich die Option auf den Abschluss oder die Verlängerung eines Mietvertrags, muss somit im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts wenigstens bestimmbar sein, welche Mietsache die Vermieterin der Mieterin zu welchem Mietzins überlässt. Sehen die Parteien indessen vor, dass über die Höhe des Mietzinses nach Ausübung der eingeräumten Befugnis erst verhandelt wird, liegt keine Option im dargelegten Sinne vor, da die einseitige Erklärung nicht bereits Vereinbartes in Gang setzt (BGer Urteil 4A\_551/2008 vom 12. Mai 2009, E. 5.1; ZMP 2019 Nr. 8, MB180001-L vom 18. April 2019, E. 4).

Häufig im Rechtsalltag anzutreffen, sind Vertragsbestimmungen, welche der Berechtigten nur vordergründig ein einseitiges Recht einräumen. Sogenannte unechte Optionen zeichnen sich regelmässig dadurch aus, dass sie die Fortsetzung oder die Begründung des Mietverhältnisses von der Abgabe einer Erklärung der "Berechtigten" abhängig machen. Die Erklärung bewirkt jedoch nicht sogleich die Fortsetzung oder Begründung des Mietverhältnisses. Vielmehr dient sie dazu, entweder der Verpflichteten die Möglichkeit einzuräumen, einseitig (neue) Konditionen festzulegen und der Berechtigten zum Einverständnis vorzulegen oder sie verpflichtet die Verpflichtete mit der Berechtigten Verhandlungen über (neue) Konditionen ernsthaft einzugehen. Damit hängt die Fortdauer oder Begründung des Mietverhältnisses im Wesentlichen vom Willen beider Parteien ab, was dem Charakter eines Gestaltungsrechtes diametral entgegensteht. Können sich die Parteien über die offenen Konditionen für das Mietverhältnis oder dessen künftige Dauer nicht

einigen, scheidet die Fortsetzung oder die Begründung des Mietverhältnisses (ZK OR-HIGI, Art. 255 N 70 f.).

#### 1.4. Würdigung

1.4.1. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Parteien eine echte Option für einen künftigen Mietvertrag vereinbart hätten. Einig sind sich die Parteien, dass die streitgegenständlichen Hallen A1 und A2 unter die *"allfällig freiwerdenden Hallen"* gemäss Ziffer 3 der Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 (act. 3/2) fallen (act. 1 Rz. 33; act. 12 Rz. 88). Die Mietobjekte sind folglich bestimmbar. Strittig ist, ob die übrigen Mietvertragskonditionen – wie der Mietzins – bereits bestimmt wurden, wie dies die Klägerin behauptet. Sie stützt sich dabei hauptsächlich auf das Besprechungsprotokoll vom 24. September 2018 (act. 3/10), gemäss welchem *"die gleichen Angaben wie: Mietvertragskonditionen"* gelten würden. Unter Punkt 3 dieses Protokolls ist folgender vollständiger Wortlaut zu finden:

"Die Firma A. \_\_\_\_\_ GmbH hat signalisiert, dass Sie mehr Platz benötigt. Zum Zeitpunkt hat die B. \_\_\_\_\_ keine Räumlichkeiten frei. Es ist jedoch absehbar, dass an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 (Strassenseite) Industriehallen frei werden. Sollte dies der Fall sein, erklärt sich die B. \_\_\_\_\_ bereit, die Halle 23 welche sich unmittelbar neben der Halle 24 von A. \_\_\_\_\_ GmbH befindet umzusiedeln.

Somit hat die Firma A. \_\_\_\_\_ die Möglichkeit dort Ihren Betrieb zu erweitern. Der Pt 1.1 würde damit aufgehoben, da die Firma A. \_\_\_\_\_ GmbH den ganzen Vorplatz als Umschlagplatz nutzen könnte.

Die Mietvertragskonditionen sowie baulichen Veränderungen, Umbau und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlungen bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag. Ebenfalls ist festzuhalten, dass Untermiete oder Vertragsübertragung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet ist.

Sollten Hallen frei werden an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1, so gewährt die B. \_\_\_\_\_ der Firma A. \_\_\_\_\_ GmbH Vorrang vor einer Drittvermietung, d.h. das Vormietrecht für ihre Betriebs-erweiterung. *Es gelten dabei die gleichen Angaben wie: Mietvertragskonditionen* [Hervorhebung hinzugefügt], bauliche Veränderungen, Umbau- und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlungen bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag.

Ebenfalls ist festzuhalten, dass Untermiete oder Vertragsübertragung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet ist.

Es ist auch vorzumerken, dass wie beim Mietvertrag A.\_\_\_\_\_ GmbH eine feste Mietdauer mit Mietende abgeschlossen wird. Es ist in absehbarer Zeit ein Neubau an dieser Lage in Planung."

1.4.2. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Wendungen *"es gelten dabei die gleichen Angaben wie: Mietvertragskonditionen"* bedeute, dass die Mietvertragskonditionen gemäss Mietvertrag vom 4. August 2017 (act. 3/4) gelten würden. Die Formulierung im Gesprächsprotokoll ist jedoch unklar. So geht der Satz weiter und lautet *"Mietvertragskonditionen, bauliche Veränderungen, Umbau- und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlungen bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag"*. Auf *"Mietvertragskonditionen"* folgt somit ein Komma, weshalb ebenso gut gemeint sein könnte, dass die Mietvertragskonditionen Gegenstand von Vertragsverhandlungen bei zusätzlichem Mietvertrag oder Nachtrag seien. Für ein solches Verständnis spricht auch, dass im vorangehenden Absatz (betreffend Halle A23) steht: *"Die Mietvertragskonditionen sowie [Hervorhebung hinzugefügt] baulichen Veränderungen, Umbau und Rückbauarbeiten sind Gegenstände von Vertragsverhandlungen bei zus. Mietvertrag oder Nachtrag."* Im Protokoll wird jedenfalls nicht, wie von der Klägerin behauptet, ausdrücklich festgehalten, dass für die allfällig freiwerdenden Hallen die gleichen Mietvertragskonditionen gelten würden.

1.4.3. Die Klägerin stützt sich weiter auf die E-Mail von E.\_\_\_\_\_ (Klägerin) an G.\_\_\_\_\_ (Beklagte) vom 24. September 2018, 17.31 Uhr (act. 3/11), gemäss welcher die Beklagte der Klägerin *"während des gesprächs klar versprochen"* habe, *"diese hallen zu den bestehenden verträgen [Hervorhebung hinzugefügt] inkl. ausbau zu vermieten."* Auch diese Formulierung ist sehr unklar. So könnte mit "zu" sowohl "zusätzlich" zu den bestehenden Verträgen als auch "zu den gleichen Konditionen" wie in diesen gemeint sein.

1.4.4. Schliesslich beruft sich die Klägerin auf das Gespräch vom 20. September 2018, anlässlich dessen G.\_\_\_\_\_ E.\_\_\_\_\_ mitgeteilt habe, freiwerdende Hallen an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1 in ... D.\_\_\_\_\_ solle die Klägerin im Sinne eines Vormietrechts vor dritten potentiellen Mietern mieten können, d.h. wenn die Klägerin mieten wolle, dann könne und dürfe sie dies auch tun. G.\_\_\_\_\_ habe E.\_\_\_\_\_ weiter mitgeteilt, dass dafür die Konditionen gemäss dem bisher abgeschlossenen Mietver-

trag gelten würden (act. 26 Rz. 9 S. 5; s. vorne E. 1.2.3). Selbst wenn E. \_\_\_\_\_ diese Darstellung in der offerierten Parteibefragung bzw. Beweissausage bestätigen würde, müsste das Beweisergebnis mit der restlichen Aktenlage in Einklang stehen, damit darauf abgestellt werden könnte.

1.4.5. Am 4. Oktober 2018 schlossen die Parteien vier schriftliche Vereinbarungen, von welchen vorliegend die Vereinbarung "Sonstiges" (act. 3/2) relevant ist. Gemäss Ziffer 3 dieser Vereinbarung verpflichtet sich die Vermieterin (Beklagte) "*allfällig frei werdende Hallen (insb. Effekte und Ecke geplantes Bauleiterbüro) auf dem Areal der Mieterin das Vormietrecht zu garantieren. Eigengebrauch kann die Vermieterin nur nach schriftlicher Ablehnung der Mieterin geltend machen. Gegenwärtig ist das Bauleiterbüro geplant. (Laufzeiten angepasst)*". Betreffend Mietvertragskonditionen, insbesondere Mietzins, wird in dieser Ziffer nichts festgehalten. Hingegen wird in Ziffer 1 betreffend Fotohalle festgehalten: "*Bis zum 31.8.2026 plus 2 Jahre Option fortlaufend (analog A. \_\_\_\_\_ GmbH Vertrag) zum Preis von pauschal CHF 5'000/Monat inkl. Nebenkosten*". Auch in Ziffer 2 betreffend Hausabwartshalle wird explizit geschrieben "*zu den gleichen Konditionen (bestehender Vertrag A. \_\_\_\_\_ GmbH)*". In Ziffer 4 betreffend mittlere Halle steht: "*(Mietpreis Verhandlungssache, max. CHF 4500/Monat inkl. Nebenkosten)*". Hätten die Parteien anlässlich der Besprechung vom 20. September 2018 tatsächlich, wie von der Klägerin behauptet, vereinbart, dass für allfällig (künftig) freiwerdende Hallen die gleichen Konditionen wie im bestehenden Vertrag gelten sollen, ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Parteien dies unter Ziffer 3 nicht ebenfalls aufgeführt hätten. Entgegen der Ansicht der Klägerin ist nicht davon auszugehen, dass die Parteien jeweils einen entsprechenden Vorbehalt angebracht hätten, wenn sie die bereits vereinbarten Mietvertragskonditionen nicht hätten übernehmen wollen (act. 1 Rz. 38). So wurde betreffend Hausabwartshalle (Ziff. 2) ja explizit festgehalten, dass die gleichen Konditionen wie im bestehenden Vertrag gelten sollten. Zudem betraf die Vereinbarung "*allfällig*" freiwerdende Hallen. Da zu diesem Zeitpunkt noch nicht einmal sicher war, ob überhaupt Hallen frei werden würden, liegt nahe, dass sich die Parteien noch nicht auf genaue Konditionen festlegen wollten.

1.4.6. Nach der Besprechung vom 20. September 2018 und vor Unterzeichnung der Vereinbarung "Sonstiges", nämlich am 22. September 2018, schrieb E. \_\_\_\_\_ (Klägerin) G. \_\_\_\_\_ (Beklagte) ferner eine E-Mail, gemäss welcher *"sollten die 3 räumlichkeiten (fotohalleseite komplett) gekündet werden, dann werden wir diese 3 hallen nahtlos weitermieten zu den selben konditionen oder besser – inkl. allfälligem mieterausbau ohne kostenfolge"* (act. 13/10 Ziff. 3). Weiter *"wir [...] bitten sie, uns bis Montag, den 24.9.2018 um 16.30 uhr die zusage und versprechen zu den genannten punkten zu unterzeichnen."* Die Tatsache, dass die Beklagte eine solche Zusage nicht unterzeichnete, ist ein weiteres Indiz, dass diesbezüglich kein Konsens bestand. Vielmehr schrieb die Beklagte der Klägerin am 2. Oktober 2018 ihrerseits eine E-Mail, gemäss welcher die mittlere und äussere Halle noch für die Bautätigkeiten benötigt würden. *"Daher können diese Hallen nach Absprache [Hervorhebung hinzugefügt] erst ab ca. Mitte 2020 von der A. \_\_\_\_\_ GmbH gemietet werden"* (act. 3/12). Von vereinbarten Mietkonditionen ist darin keine Rede.

1.4.7. Die schriftlichen Aufzeichnungen einschliesslich elektronischer Kommunikation der Parteien sind denkbar unpräzise. Ihre Vertragsverhandlungen von Ende September 2018 endeten mit Abschluss der Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018. In der Vereinbarung "Sonstiges" wird betreffend Mietvertragskonditionen für die Hallen A1 und A2 nichts gesagt, weshalb zu schliessen ist, dass es diesbezüglich an einem Konsens fehlte. Selbst wenn E. \_\_\_\_\_ in einem Beweisverfahren aussagen würde, dass G. \_\_\_\_\_ ihm beim Gespräch vom 20. September 2018 gesagt habe, dass für die freiwerdenden Hallen die gleichen Mietkonditionen wie bisher gelten würden, vermöchte dies den Abschluss einer echten Mietvertragsoption nicht zu beweisen. Denn die angeblich mündlich vereinbarten Mietvertragskonditionen fanden nirgends Niederschlag, insbesondere weder im zugehörigen Besprechungsprotokoll noch in der Vereinbarung "Sonstiges".

1.4.8. Im Übrigen bleibt anzumerken, dass der alleinige Verweis auf den bestehenden Mietvertrag ohnehin unklar gewesen wäre. So betrug der Mietzins für die Lager-/Produktionshalle ursprünglich CHF 4'400.– inklusive Nebenkosten, bei Übernahme durch die Klägerin am 1. September 2017 CHF 5'462.70 inkl. NK und per 1. August 2018 CHF 5'500.– pauschal inkl. NK (act. 3/4, insb. Nachtrag 1). Die



Klägerin behauptet, der Mietzins für die Hallen A1 und A2 würde sich folglich nach dem im Mietvertrag vom 4. August 2017 (act. 3/4) festgelegten m<sup>2</sup>-Preis von CHF 11.20 berechnen (CHF 5'000: 491 m<sup>2</sup>, act. 1 Rz. 35). Im Nachtrag vom 31. Mai 2018 – es gibt keinen Mietvertrag vom 4. August 2017, sondern nur eine Abtretung dieses Datums – wird eine Pauschalmiete von CHF 5'500.– vereinbart. Ob der Verweis auf diesen Vertrag folglich überhaupt die Vereinbarung des gleichen Quadratmeterpreises enthalten würde, ist fraglich.

1.4.9. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Parteien Ende September/anfangs Oktober 2018 mangels Einigung über die objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte weder mündlich noch schriftlich eine Mietvertragsoption vereinbarten. Das vereinbarte "Vormietrecht" ist vielmehr so zu verstehen, dass der Klägerin vor allfälligen Dritten die Gelegenheit eingeräumt werden sollte, einen Mietvertrag über die freiwerdenden Hallen mit der Beklagten abzuschliessen. Ein so verstandenes Vormietrecht anerkennt denn die Beklagte auch (vgl. act. 12 Rz. 74, 94 f. und 98). Die genauen Konditionen sollten jedoch Gegenstand weiterer Vertragsverhandlungen sein, wie sich auch aus den nachfolgenden Ausführungen zum Verhalten der Parteien nach Freiwerden der Hallen A1 und A2 ergibt.

## 2. Abschluss Mietvertrag

Gemäss Klägerin habe sie mit Anruf vom 10. Juli 2020 ihr Optionsrecht ausgeübt (act. 1 Rz. 20; act. 26 Rz. 68; act. 3/13a; vgl. hinten E. 2.2.1). Da, wie ausgeführt, kein Optionsrecht vereinbart wurde, konnte die Klägerin ein solches jedoch nicht ausüben. Entsprechend bleibt zu prüfen, ob die Parteien auf andere Weise einen Mietvertrag betreffend die Hallen A1 und A2 abgeschlossen haben.

### 2.1. Unstrittiger Sachverhalt

2.1.1. Mit E-Mail vom 6. Juli 2020 (act. 3/13) bat G. \_\_\_\_\_ E. \_\_\_\_\_, der Beklagten bis Ende Woche (10.07.2020) mitzuteilen, ob die Klägerin für Ihren Betrieb die Halle A20 – gemeint war die Halle A1 – mieten möchte (act. 1 Rz. 20; act. 12 Rz. 30). Am 10. Juli 2020 gab es ein Telefonat zwischen G. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ (act. 1 Rz. 20; act. 12. Rz. 31; act. 3/13a). Die Klägerin – gemäss der Beklagten allenfalls

die F.\_\_\_\_\_ GmbH – wollte die Hallen A1 und A2 als Eventräumlichkeiten nutzen, wofür eine Umnutzungsbewilligung erforderlich war (act. 1 Rz. 21; act. 12 Rz. 32). Deshalb fand am 27. August 2020 eine Besprechung der Parteien mit H.\_\_\_\_\_ von der Stadt D.\_\_\_\_\_ statt (act. 1 Rz. 21; act. 12 Rz. 35; act. 3/14). Am 8. Oktober 2020 unterbreitete die Beklagte der F.\_\_\_\_\_ GmbH ein Angebot zum Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags über die Hallen A1 und A2 (act. 1 Rz. 22; act. 12 Rz. 40; act. 3/17; act. 13/22). Am 4. November 2020 schrieb der Anwalt der Beklagten der F.\_\_\_\_\_ GmbH, dass die Beklagte ihr die *"Ausdehnung des Mietverhältnisses auf die beiden Hallen A1 und A2 zu gleichen Konditionen"* anbiete (act. 12 Rz. 41; act. 13/23; act. 26 Rz. 81 und 74 f.). E.\_\_\_\_\_ antwortete mit E-Mail vom 6. November 2020, dass die Vertragskonditionen an den bestehenden Mietvertrag mit der F.\_\_\_\_\_ GmbH angelehnt werden sollten und er dies in der beiliegenden Vertragsfassung angepasst habe (act. 12 Rz. 42 f.; act. 26 Rz. 81 f. und 74 f.; act. 13/24; act. 3/17). Mit Schreiben vom 13. November 2020 antwortete der Anwalt der Beklagten, dass die offerierten Vertragskonditionen nicht weiter angepasst würden und die F.\_\_\_\_\_ GmbH bis am 31. Dezember 2020 mitteilen solle, ob sie den Vertrag wie offeriert abschliessen wolle (act. 12 Rz. 44; act. 26 Rz. 83; act. 13/25). E.\_\_\_\_\_ antwortete mit Schreiben vom 16. November 2020, dass das Vertragsangebot überhaupt nicht dem entspreche, was die Beklagte "uns" im Voraus mündlich und schriftlich versprochen habe (act. 12 Rz. 45; act. 26 Rz. 84; act. 13/26).

2.1.2. Mit Brief vom 20. November 2020 schrieb der Anwalt der Beklagten, dass diese bereit sei, der F.\_\_\_\_\_ GmbH betreffend Mietzins und weitere Punkte entgegenzukommen. Sämtliche Mietobjekte müssten jedoch spätestens am 31. Dezember 2026 verlassen werden (act. 12 Rz. 48; act. 26 Rz. 87 f.; act. 13/27 bzw. act. 3/21). Mit E-Mail vom 26. Januar 2021 hielt E.\_\_\_\_\_ fest, sie hätten bis heute keinen korrekten Vertrag erhalten (act. 12 Rz. 49; act. 26 Rz. 88; act. 13/28). Mit Schreiben vom 28. Januar 2021 schaltete sich auch seitens der Klägerin ein Anwalt ein (act. 12 Rz. 50 ff.; act. 26 Rz. 90 ff.; act. 13/28). Mit E-Mail vom 29. Januar 2021 wandte sich G.\_\_\_\_\_ nochmals persönlich an E.\_\_\_\_\_ und bot der F.\_\_\_\_\_ GmbH einen Mietvertrag (Nachtrag 2) für die Hallen A1 und A2 an, unter der Bedingung, dass sämtliche Mietobjekte bis am 31. Dezember 2026 zu verlassen seien (act. 1 Rz. 23; act. 12 Rz. 60; act. 3/19-21 bzw. act. 13/29-30). Am 10. Februar 2021

sandte E.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_ den unterzeichneten Nachtrag 2 mit der Bitte um Gegenzeichnung. Er merkte an, dass sie das Recht auf Abschluss dieses Vertrages hätten, ohne weitere Verpflichtungen eingehen zu müssen (act. 12 Rz. 62; act. 26 Rz. 97; act. 13/32-33).

## 2.2. Streitpunkte

2.2.1. Gemäss Ausführungen der Klägerin teilte E.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_ am 10. Juli 2020 um 10.22 Uhr telefonisch mit, dass die Klägerin sowohl die Halle A1 als auch die Halle A2 mieten werde. Somit habe sie ihr vertragliches (Vor-)Mietrecht ausgeübt (act. 1 Rz. 20; act. 26 Rz. 68; act. 3/13a). Nach dem Termin mit der Behörde habe die Klägerin einen Architekten beauftragt, welcher sie bei der Planung der Umnutzung der Hallen A1 und A2 unterstützen sollte, und die Beklagte entsprechend informiert (act. 1 Rz. 21; act. 3/16). Ein Mieter hätte ohne entsprechenden Mietvertrag nicht einen solchen Aufwand betrieben und auch ein Vermieter wäre nicht derart aktiv mit Behörden in Kontakt getreten, wenn nicht beide davon ausgegangen wären, dass ein Mietvertrag für die Halle A1 und A2 abgeschlossen worden wäre. Wäre die Beklagte nicht der Ansicht gewesen, dass bereits ein Mietvertrag zustande gekommen sei, hätte sie umgehend interveniert und die Klägerin darauf aufmerksam gemacht, dass eine so weitgehende Planung verfrüht sei (act. 1 Rz. 41). Die Umnutzungsbewilligung sei keine zwingende Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrages gewesen (act. 26 Rz. 69).

2.2.2. Die Vertragskonditionen des Vertragsentwurfs der Beklagten vom 8. Oktober 2020 (act. 3/17) hätten – so die Klägerin weiter – weder den Konditionen gemäss Mietvertrag vom 4. August 2017 noch denjenigen gemäss Mietvertrag vom 26./28. November 2018 zwischen der F.\_\_\_\_\_ GmbH und der Beklagten entsprochen (act. 1 Rz. 22). Im Nachtrag 2 vom 29. Januar 2021 (act. 3/20 bzw. act. 13/30) seien dann die gleichen Mietvertragskonditionen wie im Mietvertrag vom 26./28. November 2018 mit der F.\_\_\_\_\_ GmbH (act. 3/8) festgehalten worden. Zugleich habe die Beklagte versucht, sie und die F.\_\_\_\_\_ GmbH dazu zu bewegen, an den bestehenden Mietverträgen mit ihr Anpassungen hinsichtlich der Vertragsdauer vorzunehmen, nämlich in Form einer Verpflichtung, bis spätestens 31. Dezember 2026 sämt-

liche Hallen zu verlassen, womit sie nicht einverstanden gewesen seien (act. 1 Rz. 23 ff.; act. 3/21).

2.2.3. Die Beklagte meint, es möge sein, dass E. \_\_\_\_\_ am 10. Juli 2020 telefonisch das Interesse bekundet habe, entweder die Klägerin oder die F. \_\_\_\_\_ GmbH könnte die Halle A1 und zusätzlich die Halle A2 mieten. E. \_\_\_\_\_ habe anlässlich dieses Telefongesprächs jedoch kein Vormietrecht ausgeübt und noch viel weniger sei mündlich ein Mietvertrag bezüglich der Objekte A1 und A2 zwischen den Parteien zustande gekommen (act. 12 Rz. 31; act. 30 Rz. 17 f.). Die Klägerin oder die F. \_\_\_\_\_ GmbH wäre nur unter der Bedingung interessiert gewesen, die Objekte zu mieten, wenn eine Nutzung als "Event-Halle" öffentlich-rechtlich bewilligt worden wäre (act. 12 Rz. 32). Für die Beklagte habe sich aufgrund der von E. \_\_\_\_\_ als Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages geltend gemachten Nutzungsänderung, welche es erlaubt hätte, die Objekte A1 und A2 für die Durchführung von Events zu verwenden, ziemlich rasch herausgestellt, dass die F. \_\_\_\_\_ GmbH, nicht aber die Klägerin diese Räume habe mieten wollen (act. 12 Rz. 37; act. 3/3 und 3/7).

2.2.4. Im gesamten Verlauf der umfangreichen Korrespondenz sei seitens der Klägerin bzw. der F. \_\_\_\_\_ GmbH oder E. \_\_\_\_\_ nicht ein einziges Mal der Standpunkt vertreten worden, es bestehe seit dem 10. Juli 2020 gestützt auf ein Telefonat ein rechtsverbindlich vereinbarter Mietvertrag (act. 12 Rz. 79). Die Parteien hätten sich für den Abschluss eines jeden einzelnen Mietvertrages bezüglich allfällig weiterer Mietobjekte im hier interessierenden Areal die Schriftform als Gültigkeitserfordernis vorbehalten. Auch im Mietvertrag mit der F. \_\_\_\_\_ GmbH heisse es, dass der Vertrag erst Gültigkeit habe, wenn ihn beide Vertragspartner unterzeichnet hätten. Bei der Offerte betreffend Gewerbehallen A1 und A2 habe die Beklagte die gleiche Vertragsvorlage verwendet (act. 12 Rz. 80 ff.; act. 3/8 und 3/17). Da die Klägerin auch nie die Übergabe der Mietobjekte verlangt habe, sei sie selber nie davon ausgegangen, dass ein Mietvertrag bestehe (act. 30 Rz. 19).

### 2.3. Würdigung

2.3.1. Die Klägerin bringt lediglich vor, dass E.\_\_\_\_\_ G.\_\_\_\_\_ anlässlich des Telefonats vom 10. Juli 2020 konkret und klar mitgeteilt habe, dass die Klägerin die freiwerdenden Hallen A1 und A2 mieten wolle (act. 1 Rz. 20; act. 26 Rz. 68; act. 3/13a; s. vorne E. 2.2.1). Sie behauptet nicht, dass die Vertragskonditionen Gegenstand des Telefonats gewesen seien. Das Telefonat dauerte denn auch nur 1 Minute und 17 Sekunden (act. 3/13a). Die Mietvertragskonditionen waren folglich nach dem Telefonat noch zu verhandeln. Entsprechend unterbreitete die Beklagte am 8. Oktober 2020 ein schriftliches Vertragsangebot. Das Vertragsangebot richtete sich jedoch nicht an die Klägerin, sondern an die F.\_\_\_\_\_ GmbH (act. 1 Rz. 22; act. 12 Rz. 40; act. 3/17 bzw. act. 13/22; s. vorne E. 2.1.1).

2.3.2. Vertragsverhandlungen bzw. -abschlüsse zwischen der F.\_\_\_\_\_ GmbH und der Beklagten bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Anzumerken bleibt, dass sich die F.\_\_\_\_\_ GmbH und die Beklagte über den Mietzins betreffend Hallen A1 und A2 schliesslich zwar einigen konnten, unterzeichnete die F.\_\_\_\_\_ GmbH doch den von der Beklagten offerierten Nachtrag 2 samt Grundrissplan (act. 13/32-33). Nicht einig wurden sie sich hingegen betreffend Vertragsdauer für sämtliche von der Klägerin bzw. der F.\_\_\_\_\_ GmbH gemieteten Hallen (act. 3/21 und 13/33), weshalb es doch nicht zum Abschluss eines Mietvertrags betreffend Hallen A1 und A2 kam.

2.3.3. Die Beklagte macht zu Recht geltend, dass sich die Klägerin vorprozessual nicht ein einziges Mal auf einen bereits am 10. Juli 2020 abgeschlossenen Mietvertrag berief (act. 12 Rz. 79). Die Klägerin führt selbst aus, E.\_\_\_\_\_ sei sich damals nicht im juristischen Sinn bewusst gewesen, dass am 10. Juli 2020 mündlich bereits ein Mietvertrag zustande gekommen sei (act. 26 Rz. 82). Hätte tatsächlich ein Konsens betreffend Mietvertragskonditionen bestanden, hätte dies E.\_\_\_\_\_ durchaus bewusst gewesen sein müssen, unabhängig von der juristischen Qualifikation. Die Tatsache, dass dies nicht der Fall war, spricht ebenso wie die lange über den 10. Juli 2020 fortdauernden Vertragsverhandlungen gegen einen bereits vorhandenen Konsens.

2.3.4. Im Zeitpunkt der Abklärungen zur Umnutzung der Hallen dürften die Parteien vielmehr angenommen haben, dass sie sowohl betreffend Mietzins als auch Miet-

dauer noch gemeinsam eine Lösung finden würden. Dies gelang jedoch nicht, weshalb kein Mietvertrag zustande kam.

### 3. Eventualstandpunkte der Klägerin

3.1. Die Klägerin macht im Eventualstandpunkt zunächst geltend, die Beklagte sei aufgrund eines Reservationsrechts verpflichtet, ihr den entsprechenden Mietvertrag zu offerieren (Rechtsbegehren Ziff. 2). Sollte die Vereinbarung der Parteien vom 20. September 2018 nicht als echte Option qualifiziert werden, handle es sich um ein Reservationsrecht (act. 1 Rz. 44 ff.). Bezüglich Mietvertragskonditionen gelte dasselbe wie für die Option, nämlich dass sich die Parteien bereits über den Mietzins geeinigt hätten (act. 1 Rz. 52).

3.2. Im Rahmen eines Reservationsrechts verpflichtet sich die Vermieterin im Hinblick auf den möglichen Abschluss eines Mietvertrages, der Mieterin eine entsprechende Offerte zu unterbreiten. Die Konditionen, insbesondere der Mietzins, unterstehen dabei keinen Beschränkungen, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wird. Reservationsverträge sind in Zusammenhang mit der Vermietung von Neu- oder Umbauten gebräuchlich, solange die Mieträumlichkeiten noch nicht fertiggestellt sind. In aller Regel ist die Vermieterin verpflichtet, ein konkretes Angebot zu machen. Falls es von der Mieterin angenommen wird, kommt der Vertragsabschluss zustande (MAAG, MRA 2/01, S. 38).

3.3. Die Klägerin führt selbst aus, dass die Konditionen eines solchen Mietvertrags keinen Beschränkungen unterstünden, ausser es wäre Gegenteiliges vereinbart worden (act. 1 Rz. 30). Zur vorgängigen Vereinbarung des Mietzinses ist es, wie ausgeführt (s. vorne E. 1.4.9), nicht gekommen. Entsprechend wäre die Beklagte lediglich verpflichtet gewesen, eine Offerte zum Abschluss eines Mietvertrages zu unterbreiten. Eine solche Offerte hat die Beklagte, wie erwähnt (s. vorne E. 2.1.1), gemacht, ohne dass es zu einem Vertragsschluss zwischen den Parteien gekommen wäre. Weitergehende Ansprüche kann die Klägerin aus der Vereinbarung eines Reservationsrechts nicht ableiten.

3.4. Schliesslich macht die Klägerin geltend, die Beklagte hätte in unzulässiger Weise versucht, ein Koppelungsgeschäft zu erwirken (act. 1 Rz. 53 ff.). Die Klägerin bzw. die F.\_\_\_\_\_ GmbH hätten den Mietvertrag betreffend die Hallen A1 und A2 nur abschliessen können, wenn sie sich bereit erklärt hätten, sämtliche ihrer Mietverhältnisse per 31. Dezember 2026 aufzulösen (act. 1 Rz. 58 ff.). Was für einen Anspruch die Klägerin aus einem allfälligen Koppelungsgeschäft ableiten möchte, ist jedoch nicht ersichtlich. So kam eben gerade kein Mietvertrag zustande, der aufgrund einer unzulässigen Koppelung nichtig gewesen sein könnte (vgl. Art. 254 OR).

3.5. Mangels Relevanz für die Entscheidungsfindung erübrigt es sich, auf weitere Vorbringen der Parteien einzugehen.

#### 4. Fazit

4.1. Beim von den Parteien vereinbarten Vormietrecht betreffend die Hallen A1 und A2 handelt es sich nicht um eine echte Option zum Abschluss eines Mietvertrags. Die Parteien haben sich weder anlässlich der Besprechung vom 20. September 2018 noch in der Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 über alle essentialia negotii des künftigen Mietvertrags geeinigt. Entsprechend konnte der Mietvertrag für die Hallen A1 und A2 auch nicht mit einer einfachen Erklärung der Klägerin anlässlich des Telefonats vom 10. Juli 2020, diese Hallen zu mieten, abgeschlossen werden.

4.2. Das vereinbarte Vormietrecht ist vielmehr als Verpflichtung der Beklagten zu verstehen, der Klägerin einen Mietvertrag für die Hallen A1 und A2 zu offerieren, falls diese frei werden. Dieser Verpflichtung kam die Beklagte im Juli 2020 nach. In Folge konnten sich die Parteien bzw. die Beklagte und die F.\_\_\_\_\_ GmbH jedoch nicht über sämtliche Mietvertragskonditionen – insbesondere die Mietdauer – einigen, weshalb kein Mietvertrag zustande kam. Entsprechend hat die Klägerin keinen Anspruch auf eine Überlassung der Hallen zur mietweisen Nutzung.

4.3. Das Vormietrecht könnte, wie von der Klägerin im Eventualstandpunkt geltend gemacht, als Reservationsrecht qualifiziert werden. Ein solches vermittelt der

Klägerin jedoch keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages zu den von ihr verlangten Konditionen. Entsprechend ist die Klage vollumfänglich abzuweisen.

## 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

### 5.1. Gerichtskosten

5.1.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). In Fällen, in welchen dieses nicht auf eine Geldleistung lautet, haben sich die Parteien auf den massgeblichen Streitwert zu einigen (vgl. Art. 91 Abs. 2 ZPO). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin beziffert den Streitwert gestützt auf den Mietzins und die voraussichtliche Mietdauer auf CHF 517'043.10 (act. 1 Rz. 6). Die Beklagte erhebt keine Einwendungen gegen diesen Streitwert, welcher auch nicht offensichtlich unrichtig ist (vgl. Art. 91 Abs. 2 ZPO). Somit ist von einem Streitwert von CHF 517'043.10 auszugehen.

5.1.2. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf rund CHF 28'000.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

### 5.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung für die Kosten der berufsmässigen Vertretung ist nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV) zu bemessen. Grundlage ist auch hier der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Die Grundgebühr ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Für die Erstattung der Duplik und die Teilnahme an der Vergleichsverhandlung ist ein Zuschlag von total 40 % vorzunehmen (§ 11 Abs. 2 AnwGebV), was eine Parteientschädigung von rund CHF 33'000.– ergibt. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne



Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer Urteil 4A\_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

**Das Handelsgericht erkennt:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 28'000.–.
3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 33'000.– 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 517'043.10.

Zürich, 10. Oktober 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Stephan Mazan

Livia Schlegel