

Bezirksgericht Winterthur

Mietgericht



Geschäfts-Nr. MJ250003-K/U/yk

Mitwirkend: Ersatzrichter MLaw L. Bügler
Gerichtsschreiber MLaw A. Gregr

Urteil vom 2. September 2025

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ [Genossenschaft],

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Aberkennungsklage**

Rechtsbegehren:

(act. 2/1 S. 2)

- "1. Es sei festzustellen, dass die mit Zahlungsbefehl Nr. ... des Regionalen Betreibungsamtes Buchs AG in Betreuung gesetzte Forderung in Höhe von CHF 11'829.80 nebst Zins von:
 - a. 5% auf dem Betrag von CHF 2'957.45 seit 1. Dezember 2022,
 - b. 5% auf dem Betrag von CHF 2'957.45 seit 1. Januar 2023,
 - c. 5% auf dem Betrag von CHF 2'957.45 seit 1. Februar 2023, und
 - d. 5% auf dem Betrag von CHF 2'957.45 seit 1. März 2023, nicht besteht.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Kurzbegründung:

1. Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine Kurzbegründung, um den Parteien die Entscheidungsgründe in knapper Form darzulegen (vgl. dazu CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 239 N 8). Die Parteien werden explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um die schriftliche Begründung im Sinne von Art. 239 Abs. 2 ZPO handelt. Eine solche wird den Parteien nur auf deren Verlangen zugestellt.
2. Gegenstand der vorliegenden Aberkennungsklage sind die in Betreuung gesetzten Mietzinsen und Zentrumsmarketingbeiträge der Monate Dezember 2022 bis und mit März 2023. Die Aberkennungsklage bewirkt keine Änderung der Behauptungs- und Beweislast.
3. Der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag vom 22./29. August 2022 ist gültig. Es liegt weder eine Täuschung noch ein Grundlagenirrtum vor, zumal dies nicht genügend dargelegt wurde und die von der Klägerin vorgebrachten Tatsachen im Übrigen ohnehin zukünftige Sachverhalte betreffen, die keine Ungültigkeit des Vertrages begründen können.

4. Es sind vor Aktenschluss Mietzinsen in der Höhe von CHF 2'083.35 monatlich behauptet und unbestritten. Der Mietzins des Monats Dezember 2022 wurde getilgt. Die Klägerin hat in der Zahlung vom 30. November 2022 eine entsprechende Anrechnungserklärung im Sinne von Art. 86 Abs. 1 OR abgegeben. Die Mietzinsen der Monate Januar bis März 2023 im Betrag von je CHF 2'083.35 sind unbezahlt, weshalb die Beklagte eine Forderung in der Höhe von CHF 6'250.05 hat.
5. Zu den Zentrumsmarketingbeiträgen werden von der behauptungs- und beweisbelasteten Beklagten vor Aktenschluss weder deren Höhe noch – trotz klägerischer Bestreitung (vgl. u.a. act. 2/22 Rz. 27) – substantiiert die vorgenommenen Aktivitäten behauptet (vgl. u.a. act. 2/26 Rz. 49). Es besteht daher keine Forderung für Zentrumsmarketingbeiträge und die Klage ist in diesem Umfang gutzuheissen.
6. Die Beklagte stellt auch keine Behauptungen zum in Betreuung gesetzten Zins und zum Verzug der Klägerin auf. Die Aberkennungsklage ist daher in Bezug auf die Zinsen gutzuheissen.
7. Der Klägerin stehen keine Verrechnungsforderungen zu. Sie hat das Mietobjekt trotz ungültiger Zahlungsverzugskündigung freiwillig zurückgegeben. Damit kam ein Aufhebungsvertrag zustande. Es fehlt daher an einer Anspruchsgrundlage in vertraglicher Hinsicht. Aufgrund des gültigen Vertrages kann zudem auch kein Anspruch aus Vertrauenshaftung bestehen. Weiter liegt für eine Verrechnung von allfällig vor Dezember 2022 oder danach zu viel bezahlten Mietzinsen, Nebenkosten und Marketingbeiträgen keine genügende Verrechnungserklärung vor.
8. Gesamthaft ist daher die Aberkennungsklage in Bezug auf den Dezembermietzins sowie sämtliche Zentrumsmarketingbeiträge und den gesamten in Betreuung gesetzten Zins gutzuheissen. Im Übrigen ist die Klage abzuweisen.

Es wird erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass die mit Zahlungsbefehl Nr. ... des Regionalen Betreibungsamtes Buchs AG vom 10. März 2023 in Betreuung gesetzte Forderung im folgenden Umfang nicht besteht:
 - CHF 2'957.45 nebst Zins zu 5 % seit 1. Dezember 2022
 - CHF 874.10 nebst Zins zu 5 % seit 1. Januar 2023 und Zins zu 5 % auf CHF 2'083.35 seit 1. Januar 2023;
 - CHF 874.10 nebst Zins zu 5 % seit 1. Februar 2023 und Zins zu 5 % auf CHF 2'083.35 seit 1. Februar 2023;
 - CHF 874.10 nebst Zins zu 5 % seit 1. März 2023 und Zins zu 5 % auf CHF 2'083.35 seit 1. März 2023.

Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen. Die in der Betreuung Nr. ... des Regionalen Betreibungsamtes Buchs AG erteilte Rechtsöffnung ist damit im Betrag von CHF 6'250.05 definitiv.

2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'000.—.

Verzichten die Parteien auf eine Begründung des Entscheids, wird die Entscheidgebühr auf zwei Drittel ermässigt.

3. Die Kosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den einbehaltenen Anteil des Kostenvorschusses zu ersetzen. In einem allfälligen Mehrbetrag ist der Kostenvorschuss der Klägerin zurückzuerstatten. Das Verrechnungsrecht des Staates bleibt vorbehalten.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an
 - Rechtsanwalt Dr. iur. X._____, zweifach für sich und die Klägerin, per Einschreiben, gegen Empfangsschein;

- Rechtsanwalt lic. iur. Y._____, zweifach für sich und die Beklagte, per Einschreiben, gegen Empfangsschein.
6. Dieser Entscheid erwächst in Rechtskraft, wenn nicht innert **10 Tagen** ab der schriftlichen Zustellung von einer Partei schriftlich beim Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren, Lindstrasse 10, 8400 Winterthur, eine **Begründung** verlangt wird (Art. 239 ZPO). Wird eine Begründung verlangt, so läuft den Parteien die Frist zur Erklärung eines Rechtsmittels ab Zustellung des begründeten Entscheides.

Winterthur, 2. September 2025

BEZIRKSGERICHT WINTERTHUR
Einzelgericht im vereinfachten Verfahren

Der Ersatzrichter:

Der Gerichtsschreiber:

MLaw L. Bügler

MLaw A. Gregor