

ZH_BEZIRKSGERICHT_WINTERTHUR MH250002 vom 3. Februar 2026

Zh Bezirksgericht Winterthur, 2026-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_winterthur_MH250002

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_WINTERTHUR MH250002 du 3 février 2026

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_WINTERTHUR MH250002 del 3 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Prozessgeschichte

E. 1.1

Nachdem der Kläger mit Eingabe vom 26. Februar 2025 eine Klage im ordentlichen Verfahren samt Beilagen am hiesigen Mietgericht einreichte (act. 1–8), wurde der Beklagten mit Präsidialverfügung vom 28. Februar 2025 Frist angesetzt, um die schriftliche Klageantwort einzureichen. Gleichzeitig wurde vom Kläger ein Kostenvorschuss einverlangt (act. 9). Innert erstreckter Frist (vgl. act. 14; act. 20) reichte die Beklagte die Klageantwort samt Beilagen ein (act. 22–23/1). Der einverlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 11).

E. 1.2

In der Folge wurden die Parteien auf den 22. Oktober 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen (act. 24). Zwischenzeitlich informierte die Beklagte das Gericht über die Auflösung des Mandatsverhältnisses mit Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____ (act. 27). Zur Hauptverhandlung erschienen Rechtsanwalt lic. iur. X._____ namens und in Begleitung des Klägers persönlich sowie Y2._____ namens und in Vertretung der Beklagten. Nach Durchführung der Hauptverhandlung,

- 3 - an der die Parteien Vergleichsgespräche führten, die scheiterten, und ihren zweiten Tatsachenvortrag erstatteten, wurde den Parteien die Beratungsphase angezeigt (Prot. S. 27).

E. 1.3

Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist – soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich – im Rahmen der folgenden Erwägungen einzugehen.

E. 2

Formelles Das Kollegialgericht des Mietgerichts Winterthur ist sachlich (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 21 Abs. 1 lit. a GOG) und örtlich (Art. 33 ZPO) zuständig. Die Klage wurde sodann rechtzeitig binnen Monatsfrist eingereicht (Art. 209 Abs. 4 ZPO). Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt und auf die Klage ist einzutreten (Art. 59 i.V.m. Art. 60 ZPO). Massgeblich ist die Zivilprozessordnung in der bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Fassung (Art. 407f ZPO in der Fassung vom 1. Januar 2025).

E. 3

Wesentliche Parteistandpunkte Der Kläger ist der ehemalige Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten der Beklagten. Mit der vorliegenden Klage fordert er

ausstehende Mietzinse samt Schadenersatz (namentlich Reinigungskosten sowie Kosten der nachvertraglichen Nutzung) von der beklagten Partei.

E. 4

Sachverhalt

E. 4.1

Nach belegter und unbestrittener Darstellung des Klägers ist zunächst von folgendem Sachverhalt auszugehen:

E. 4.2

Die Beklagte mietete vom Kläger mit schriftlichem Mietvertrag vom 10. bzw. 12. September 2023 (fortan: Mietvertrag) Geschäftsräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in der Liegenschaft D._____ [Strasse] 3/E._____ -strasse 4 in ... F._____ (act. 7/1). Dabei hielten die Parteien in Ziff. 6 des Mietvertrags fest, dass das Mietverhältnis im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet sei und ohne

- 4 - Kündigung am 31. März 2024 endige. In Ziff. 7 vereinbarten die Parteien einen monatlichen zum Voraus zahlbaren (Verfalltag) Mietpreis von brutto CHF 12'400.-. Für die Mietperiode vom 18. bis 30. September 2023 einigten sich die Parteien auf einen reduzierten Bruttomietzins von CHF 3'400.-. Für die Monate Oktober und November 2023 vereinbarten sie, dass der Mietpreis jeweils um CHF 2'000.- auf CHF 10'400.- reduziert würde, sofern die Beklagte auf ihre Kosten bis spätestens 30. November 2023 bewilligungspflichtige Leuchtreklamen an der Fassade erstelle und die Mietzinse klaglos bezahle. Schliesslich vereinbarten die Parteien in Ziff. 8 eine Mietzinskaution von CHF 24'000.-, welche auf ein auf die Beklagte lautendes Konto bei der Bank C._____ AG einbezahlt wurde (act. 7/2). Im Übrigen enthält der Mietvertrag in Ziff. 14 einen Schriftlichkeitsvorbehalt, wonach Änderungen und Ergänzungen des Vertrags der Schriftform bedürfen (act. 1 Rz. 5; act. 22 Rz. 3; act. 28 Rz. 4).

E. 4.3

Am 18. September 2023 übergab der Kläger der Beklagten das Mietobjekt und erstellte ein Übergabeprotokoll (act. 1 Rz. 6; act. 7/3). Bei Mietantritt leistete die Beklagte den reduzierten Mietzins für September 2023 und installierte die von ihr geforderte Leuchtreklame. Anschliessend bezahlte die Beklagte am 4. Oktober und am 13. November 2023 je CHF 10'400.-. Am 14. Dezember 2023 sowie am 12. Januar und am 5. Februar 2024 bezahlte die Beklagte je CHF 6'000.- (act. 1 Rz. 7; act. 22 Rz. 10; Prot. S. 15; act. 7/4). Mit Mahnung vom 15. Januar 2024 mahnte der Kläger die Beklagte unter Androhung der Betreibung ab (act. 1 Rz. 7; act. 22 Rz. 11; act. 7/5). Da die Zahlungen der Beklagten nicht näher bezeichnet waren, rechnete der Kläger diese gestützt auf Art. 87 OR den jeweils verfallenen Mietzinsbeträgen an.

E. 4.4

Aufgrund der auflaufenden Mietzinsausstände anbot der Kläger der Beklagten, das Mietobjekt vorzeitig zu verlassen (act. 22 Rz. 13; act. 28 Rz. 5 und 12). Mit Schreiben vom 14. März 2024 schlug die Beklagte unter Vorlage eines angepassten Mietvertrags eine Verlängerung bis Juni 2024 vor (act. 7/17), worauf der Kläger nicht einging (act. 28 Rz. 5).

E. 4.5

Auch nach dem 31. März 2024 (Ende des befristeten Mietverhältnisses) blieb die Beklagte bis zum 30. Mai 2024 im Mietobjekt. Am 31. Mai 2024 gingen die

- 5 - Schlüssel des Mietobjekts beim Kläger ein, nachdem er hierorts ein Ausweisungsverfahren gegen die Beklagte eingeleitet hatte (Geschäfts-Nr. ER240037-K), das entsprechend als gegenstandslos geworden abgeschrieben wurde (act. 1 Rz. 9; act. 22 Rz. 13 ff.). Dabei war für den Kläger aufgrund des Ausweisungsverfahrens, in dem die Beklagte eine Fristerstreckung zur Stellungnahme bis 30. Mai 2024 erwirkt hatte, nicht absehbar, wann er wieder über das Mietobjekt verfügen könne (act. 1 Rz. 20).

E. 4.6

In der Folge ging am 6. Juni 2024 bei der Beklagten die schriftlich erstattete Mängelrüge des Klägers vom 3. Juni 2024 ein (act. 1 Rz. 10; vgl. act. 22 Rz. 17 ff.; act. 7/13). Darin hielt er unter anderem fest, dass sich das Mietobjekt nicht in einwandfreiem Zustand befunden habe und eine Nachreinigung notwendig gewesen sei. Mit Schreiben vom 15. Juli 2024 und Korrekturschreiben vom 16. Juli 2024 liess der Kläger der Beklagten die Schlussrechnung zukommen und Frist zur Zahlung ansetzen (act. 1 Rz. 16; vgl. act. 22 Rz. 37; act. 7/15–16).

E. 5

Parteidarstellungen

E. 5.1

Klägerische Vorbringen

E. 5.1.1

In Bezug auf die Mietdauer und die Mietzinshöhe bestreitet der Kläger das Bestehen einer vom schriftlichen Mietvertrag abweichenden mündlichen Vereinbarung. Entscheidend sei, dass der Mietvertrag in Ziff. 14 Abs. 1 einen Schriftlichkeitsvorbehalt enthalte; gültig und verbindlich sei somit einzig der aktenkundige Mietvertrag (act. 28 Rz. 4). Ebenfalls sei vertraglich kein Optionsrecht vorgesehen gewesen, sondern einzig eine Zusicherung des Klägers, die Beklagte frühzeitig über eine allfällige Verlängerungsmöglichkeit zu informieren und gegebenenfalls die Zwischennutzung um maximal drei Monate zu verlängern (act. 28 Rz. 5; vgl. act. 7/1 Ziff. 6). Der Kläger habe der Beklagten ebenfalls keine Zusicherungen betreffend Umsatz der Vormieterin abgegeben (act. 28 Rz. 8).

E. 5.1.2

Das Mietverhältnis habe gemäss Mietvertrag am 31. März 2024 geendet; die Parteien hätten vorgängig keine Verlängerung des Mietverhältnisses vereinbart. Gleichwohl habe sich die Beklagte geweigert, das Mietobjekt per 31. März 2024 zu

- 6 - verlassen. Zudem habe sie dem Kläger den Zutritt zum Mietobjekt verweigert, als er dieses mit potenziellen Mietinteressenten habe besichtigen wollen (act. 1 Rz. 9; act. 28 Rz. 12 f.). Erst unter dem Druck des gerichtlichen Ausweisungsverfahrens habe die Beklagte das Mietobjekt per 30. Mai 2024 verlassen. Dabei sei die Beklagte in ihrer Nutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht eingeschränkt gewesen. Infolgedessen schulde sie dem Kläger für die Monate April und Mai 2024 Schadenersatz in Höhe von zwei Bruttomietzinsen, d.h. CHF 24'800.– nebst Zins zu 5 % seit 13. August 2024 (act. 1 Rz. 19; act. 28 Rz. 30).

E. 5.1.3

Überdies schulde ihm die Beklagte CHF 12'400.– nebst Zins zu 5 % seit 13. August 2024 als Schadenersatz für den Monat Juni 2024. Da für ihn nicht absehbar gewesen sei, wann er wieder über das Mietobjekt verfügen könne und da ihm die Beklagte zudem den Zutritt zum Mietobjekt verweigert habe, habe der Kläger die Wiedervermietung nicht annehmen können. Infolgedessen habe zum Zeitpunkt des überraschenden Auszugs der Beklagten am 30. Mai 2024 auch kein Nachmieter zur Verfügung gestanden. Abgesehen davon wäre der Bezug durch einen neuen Mieter nicht möglich gewesen, da das Mietobjekt nicht gereinigt gewesen sei. Nur mit Mühe und Not habe der Kläger ein Reinigungsinstitut finden können, welches das Mietobjekt im Laufe des Monats Juni 2024 gereinigt und die Gegenstände entsorgt habe. Daher sei dem Kläger für den Monat Juni ein Schaden im Umfang einer Bruttomiete entstanden (act. 1 Rz. 20; vgl. act. 28 Rz. 30).

E. 5.1.4

Nach Erhalt der Schlüssel am 31. Mai 2024 habe der Kläger umgehend den Zustand des Mietobjekts durch dessen Verwalterin aufnehmen lassen und die angetroffenen Mängel fotografisch sowie mittels Videoaufnahmen dokumentiert. Mit schriftlicher Mängelrüge vom 3. Juni 2024 habe er der Beklagten – innert Frist (vgl. act. 1 Rz. 21) – im Detail mitgeteilt, für welche Schäden sie aufzukommen habe (act. 1 Rz. 10; act. 7/13). Im vorliegenden Verfahren macht der Kläger folgende Beiträge geltend: Reinigungs- und Entsorgungskosten CHF 3'574.85 Fehlender bzw. unpassender Schlüssel CHF 50.– Schäden in der Küche CHF 200.– Total CHF 3'824.85

- 7 -

E. 5.1.5

Wie in der Mängelrüge vermerkt, sei das Mietobjekt nicht gereinigt gewesen (act. 7/13 S. 1 ff.). Infolge der unzureichenden Reinigung der Beklagten habe der Kläger ein Reinigungsinstitut aufbieten müssen, welches das Mietobjekt zum vorstehenden Preis gereinigt habe (act. 1 Rz. 12; act. 7/14; act. 7/15 S. 1). Weiter sei ein Schlüssel des Umkleidemöbels im WC-Bereich nicht passend gewesen, weshalb der Kläger einen Minderwert von CHF 50.– geltend mache (act. 1 Rz. 13; act. 7/13 S. 3; act. 7/15 S. 1). Schliesslich sei in der Küche die Türe oberhalb des Küchlschranks ausgerissen und die Holzwand hinter dem Mülleimer aufgequollen und verfärbt gewesen (act. 7/13 S. 3). Diese Schäden seien anlässlich der Übergabe vom 18. September 2023 nicht vorhanden gewesen (vgl. act. 7/3) und Folge einer von der Beklagten zu verantwortenden übermässigen Abnutzung. Hierfür mache der Kläger einen Minderwert von CHF 200.– geltend (act. 1 Rz. 14; act. 7/15 S. 2). Dieser Minderwert sei durchaus angemessen (act. 28 Rz. 21).

E. 5.2

Beklagte Vorbringen

E. 5.2.1

Die Beklagte bestreitet, dass der Inhalt des Mietvertrags das von den Parteien Gewollte (Konsens) korrekt wiedergebe und dass das Mietverhältnis am 31. März 2024 geendet habe. Vielmehr hätten sich die Parteien über eine Verlängerung geeinigt, wie dies der Mietvertrag (Optionsrecht) vorgesehen habe. Ebenso bestreitet sie, dass die Mietzinsreduktion von CHF 2'000.– für die Monate Oktober und November 2023 an die klaglose Zahlung der Mietzinse geknüpft gewesen sei, und erwidert, die Parteien hätten

nach Unterzeichnung des Mietvertrags vereinbart, dass ab Oktober 2023 der tiefere Mietzins zur Anwendung gelange, weil die Geschäfte der Beklagten nicht so gelaufen seien, wie von den Parteien bei den Verhandlungen zum Mietvertrag angedacht gewesen sei (act. 22 Rz. 3). So habe der Kläger der Beklagten zugesichert, dass sich im Mietobjekt erfolgreich ein Verkaufsgeschäft für Kleider betreiben lasse und dass die Vormieterin Umsätze von mindestens CHF 70'000.– habe erzielen können (act. 22 Rz. 4). Schon nach kurzer Zeit habe sich herausgestellt, dass diese Umsätze nicht realistisch gewesen seien, was die Beklagte dem Kläger mehrfach mitgeteilt habe, worauf letzterer jedoch nicht reagiert habe (act. 22 Rz. 5). Darauf habe die Beklagte einen tieferen Mietzins vorgeschlagen (act. 22 Rz. 10). Der Kläger habe dann die tieferen Mietzinszahlun-

- 8 - gen für die Monate Oktober 2023 und November 2023 akzeptiert. Die im Januar 2024 erfolgte Mahnung stünde im Zusammenhang mit der sich verschlechternden Beziehung zwischen den Parteien, zumal die Beklagte damals weitere Verbesserungen zur Steigerung der Rentabilität ihres Geschäfts gefordert habe, auf die der Kläger nicht eingehen wollen und dann die Mahnung versendet habe (act. 22 Rz. 11). Die Parteien hätten sich auf einen tieferen Mietzins ab Oktober 2023 geeinigt, weshalb die Forderung für ausstehende Mietzinszahlungen von insgesamt CHF 35'600.– per 12. März 2024 falsch sei und der Kläger die Beträge daher auch nicht rechtmässig in Betreibung gesetzt habe (act. 22 Rz. 12 und 40). Entsprechend bestreitet die Beklagte auch, in Verzug zu sein und einen Verzugszins zu schulden (act. 22 Rz. 41).

E. 5.2.2

Da der Beklagten versprochen worden sei, dass ein gewisser Umsatz im Mietobjekt erzielt werden könne, der nicht realisiert wurde, berufe sie sich auch auf Art. 24 und Art. 28 OR (Prot. S. 14). Die tieferen Mietzinse habe sie bezahlt, weil dies für das Mietobjekt angemessen gewesen sei und es sich um einen Wucherzins gehandelt habe. CHF 6'000.– seien angemessen, weil dies bei 200 Quadratmetern eine Miete von CHF 600.– pro Quadratmeter ergäbe (Prot. S. 15).

E. 5.2.3

Nachdem der Kläger die Beklagte gebeten habe, das Lokal vor Ablauf der ursprünglichen Mietdauer Mitte März 2024 zu verlassen, hätten sich die Parteien gemäss der Beklagten darauf geeinigt, dass sie nach März 2024 in der Liegenschaft verbleiben könne, zumal die Beklagte schon die Frühlings-/Sommerkollektion bestellt habe (act. 22 Rz. 13). Die Beklagte bestreitet, dem Kläger den Zugang zum Mietobjekt verweigert zu haben; das Geschäft der Beklagten sei öffentlich zugänglich gewesen (act. 22 Rz. 14). Aus dem abbeschriebenen Ausweisungsverfahren könne nicht abgeleitet werden, dass die Beklagte das Mietobjekt rechtswidrig bis Ende Mai 2024 genutzt habe. Fakt sei, dass die Beklagte das Mietobjekt vor Ablauf der verlängerten Mietdauer verlassen habe (act. 22 Rz. 16). Im Übrigen bestreitet die Beklagte, das Mietobjekt erst unter Druck des Ausweisungsverfahrens verlassen zu haben (act. 22 Rz. 42). Es sei gar nie vorgesehen gewesen, das Mietobjekt nach der Zwischennutzung durch die Beklagte wieder zu vermieten. Ent-

- 9 - sprechend könne der Kläger keinen Schadenersatz geltend machen (act. 22 Rz. 43).

E. 5.2.4

Schliesslich bestreitet die Beklagte, dass Mängel an der Mietsache bestanden hätten, für deren Beseitigung die Beklagte verantwortlich sei, und dass die Zustandsaufnahme am 31. Mai 2024 erfolgt sei (act. 22 Rz. 17). Im Übergabeprotokoll seien erhebliche Mängel festgehalten, deren Behebung der Kläger der Beklagten anlasten wolle (act. 22 Rz. 7). Es liesse sich nicht belegen, dass die Mietsache (im Übergabezeitpunkt) mängelfrei gewesen sei (act. 22 Rz. 8). Weiter bestreitet sie auch, dass das Mietobjekt nicht gereinigt gewesen sei (act. 22 Rz. 18). Die Beklagte habe das Mietlokal besenrein – d.h. so, dass grober Schmutz, Staub und Baurückstände entfernt worden seien – zurückgegeben (act. 22 Rz. 30; Prot. S. 16). Weiter bestreitet sie, dass ein Schlüssel des Umkleidemöbels im WC-Bereich unpassend gewesen sei, ebenso wie den geltend gemachten Schaden in der Küche. Zudem bestreitet sie den jeweils geltend gemachten Minderwert von CHF 50.– für den fehlenden Schlüssel bzw. CHF 200.– für die Küche (act. 22 Rz. 33 ff.). Im Übrigen bestreitet die Beklagte, dass die Frist zur Mängelrüge eingehalten sei (act. 22 Rz. 46).

E. 6

Rechtliches

E. 6.1

Mietzinsforderungen

E. 6.1.1

Zum Abschluss eines Vertrags ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien (Konsens) erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR).

E. 6.1.2

Gemäss Art. 253 OR verpflichtet sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten. Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR). Soweit das Mietverhältnis im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet ist, tritt die Beendigung grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Dauer ein. Bei einer unrechtmässigen Inanspruchnahme des Mietobjekts durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses schliesst das Bundesgericht gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 97

- 10 - OR auf eine Entschädigung, welche in der Regel der zuvor gezahlten Miete entspricht (BGer 4A_463/2014 vom 23. Januar 2025 E. 3 [nicht publiziert in BGE 141 III 20] = Pra 104 [2015] Nr. 85). Bleibt der Mieter trotz Ablauf des Mietverhältnisses in den Mieträumlichkeiten, begeht er eine Vertragsverletzung und schuldet für die unrechtmässige Vorenthaltung der Mietsache Schadenersatz, der dem positiven Vertragsinteresse – und damit in der Regel der Höhe des Mietzinses bis zum Ende des befristeten Mietvertrags – entspricht. Der eigenmächtige Mieter verletzt seine vertragliche Rückgabepflicht und greift darüber hinaus in Eigentum und Besitz Dritter ein (HGer ZH HG160106 vom 11. November 2016 E. 3.1.; HE170292 vom 28. September 2017 E. 5.2.1.).

E. 6.1.3

Grundsätzlich ist die Einrede, eine Verpflichtung sei infolge eines Willensmangels ungültig, zulässig (vgl. BSK SchKG I-STAEHELIN, Art. 82 N 97). Der Irrende hat den Vertrag anzufechten. Nach Art. 31 Abs. 1 OR hat die Geltendmachung von Willensmängeln innert Jahresfrist zu erfolgen. Diese beginnt in den Fällen des Irrtums und der Täuschung

mit der Entdeckung (Art. 31 Abs. 2 OR).

E. 6.2

Schadenersatz für Mängelbehebung

E. 6.2.1

Der Mieter muss die Sache nach Art. 267 Abs. 1 OR in dem Zustand zurück- geben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Hierzu gehört die Pflicht des Mieters, die Wohnung vor der Rückgabe gründlich zu reinigen und Aus- besserungen vorzunehmen (ANABEL VON USLAR, in: Das Mietrecht für die Praxis,

E. 6.2.2

Nach Art. 267a Abs. 1 OR muss der Vermieter bei der Rückgabe den Zu- stand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden. Diese Mitteilung hat sofort, d.h. in den auf die Rückgabe folgenden Werk- tagen, zu erfolgen. Soll das Rückgabeprotokoll als Mängelrüge dienen, sind zum

- 11 - einen im Protokoll die Mängel genau zu bezeichnen, für welche der Mieter einzu- stehen hat, und zum anderen ist das Protokoll dem Mieter umgehend auszuhändi- gen, oder wenn er an der Abnahme nicht anwesend war, sofort zuzustellen (VON USLAR, a.a.O., S. 988 f.; MÜLLER, a.a.O., Art. 267–267a OR N 54 ff.). Die Män- gelrüge des Vermieters muss präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Män- gel enthalten und erkennbar zum Ausdruck bringen, dass der Mieter für die ange- zeigten Mängel haftbar gemacht wird (BGer 4A_545/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2, in: mp 2012 S. 114 ff.; VON USLAR, a.a.O., ebd.).

E. 6.2.3

Der Vermieter muss kumulativ beweisen, dass die Mietsache mit einem Man- gel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat (Schaden, Ver- tragsverletzung, Kausalzusammenhang). Namentlich trägt der Vermieter die Be- weislast damit auch dafür, dass ein Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand. Ein gewichtiges Indiz für eine mängelfreie Übergabe bildet immerhin ein beim Mietantritt erstelltes und vom Mieter akzeptiertes Übergabeprotokoll. Fordert der Vermieter Schadenersatz, muss er beweisen, dass er einen konkreten Scha- den, d.h. eine Vermögenseinbusse, erlitten hat (Art. 42 Abs. 1 OR; VON USLAR, a.a.O. S. 999 f.; MÜLLER, a.a.O., Art. 267–267a OR N 44 ff.). 7.

Würdigung 7.1. Mietvertrag 7.1.1. Zwischen den Parteien ist der Abschluss des schriftlichen Mietvertrags sowie dessen Inhalt unbestritten (act. 1 Rz. 5; act. 22 Rz. 3).

7.1.2. Soweit die Beklagte geltend macht, die Parteien hätten sich auf eine Miet- zinsreduktion und die Verlängerung der Mietdauer geeinigt, bleiben diese Behaup- tungen unsubstantiiert. Es fehlt insbesondere an konkreten Angaben dazu, wann, wie und mit welchem genauen Inhalt eine übereinstimmende gegenseitige Willens- äusserung erfolgt sein soll. Hierfür ist es ungenügend, wenn die beklagte Partei den Vertrag lediglich auf ihre Weise auslegt oder auf (ebenfalls nicht substantiierte) Usancen verweist (Prot. S. 17, 26).

- 12 - 7.1.3. Zusätzlich räumte die Beklagte ein, sie habe nur einmal im Jahr 2023 mit dem Kläger telefoniert und dann sei "es kurz über seine Tochter" gelaufen (Prot. S. 16 f.). Alles sei grundsätzlich schriftlich erfolgt (Prot. S. 17). Wie unter diesen Umständen die geltend gemachte, mündliche Einigung hätte getroffen werden kön- nen, ist weder ersichtlich noch genügend substantiiert behauptet worden. 7.1.4. Hinzu kommt, dass sich die Vorbringen der Beklagten in mehrfacher Hinsicht als widersprüchlich und wenig überzeugend erweisen.

Beispielsweise bringt sie einseitig vor, der Kläger habe zunächst nicht auf ihre Mitteilung betreffend unrealistische Umsatzerwartungen reagiert, andererseits soll er anschliessend dennoch einer Mietzinsreduktion zugestimmt haben (act. 22 Rz. 10, 11). Zugleich soll er später wiederum eine Mahnung wegen Zahlungsrückstands versandt haben, die jedoch im Zusammenhang mit der sich verschlechternden Beziehung zwischen den Parteien zu sehen sei (act. 22 Rz. 11). In der mündlichen Duplik räumte die Beklagte ein, sie habe einen tieferen Mietzins gezahlt, den sie selbst – also ohne vertragliche Grundlage – als angemessen empfunden habe (Prot. S. 15). Damit widerspricht die Beklagte offensichtlich ihrer früheren Darstellung einer einvernehmlichen Mietzinsreduktion. 7.1.5. Auch die Behauptung, der Kläger habe der Beklagten gestattet, das Mietobjekt über den 31. März 2024 hinaus zu nutzen, vermag nicht zu überzeugen. Unbestritten ist, dass der Kläger der Beklagten infolge bestehender Zahlungsrückstände nahegelegt hatte, das Mietobjekt zu verlassen. Dass er unter diesen Umständen gleichzeitig einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zugestimmt haben soll, erscheint nicht nachvollziehbar. Daran vermag auch der Hinweis der Beklagten auf bereits bestellte Frühjahrs- bzw. Sommerkollektionen nichts zu ändern (act. 22 Rz. 13). Vielmehr ist nicht ersichtlich, weshalb die Beklagte entsprechende Bestellungen vorgenommen haben soll, wenn die Geschäfte nicht wie geplant liefen und sie keine hinreichende Sicherheit gehabt haben dürfte, das Mietobjekt über den 31. März 2024 hinaus weiter nutzen zu können. Die Beklagte räumte hierzu in der Duplik – widersprüchlich zum vorher Ausgeführten – ein, sie habe die Kollektion schlussendlich auch wieder zurückgegeben (Prot. S. 13 f.). Zudem enthält der Mietvertrag in Ziff. 14 einen ausdrücklichen Schriftlichkeitsvorbehalt für Vertragsänderungen,

dessen sich die Beklagte bewusst war. Dass der Kläger dennoch mündlich verbindliche Zusicherungen abgegeben haben soll, steht hierzu in klarem Widerspruch, und wird nicht weiter substantiiert. Wie gesagt, hatten die Parteien auch keinen Kontakt mehr. 7.1.6. Soweit sich die Beklagte schliesslich auf die Ausübung eines Optionsrechts beruft, ist festzuhalten, dass ein solches – in Übereinstimmung mit den Vorbringen des Klägers – im Mietvertrag nicht vorgesehen ist und sich aus Ziff. 6 des Mietvertrags auch nicht ableiten lässt. Überdies würde die Ausübung eines Optionsrechts eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung voraussetzen, deren Abgabe von der Beklagten weder zeitlich noch inhaltlich konkret dargetan wurde. Eine Verlängerung bezeichnete die Beklagte in der Duplik dann selbst als blosser "Notmassnahme", weshalb die Ausübung des geltend gemachten Optionsrechtes auch nicht ihrem Willen entsprochen haben kann (Prot. S. 15). Ihre Darstellung bleibt insgesamt erneut widersprüchlich und ihre Bestreitungen sind unschlüssig. 7.1.7. Für die Bestimmung des vertraglich geschuldeten sowie der vereinbarten Mietdauer bleibt es demnach beim Mietvertrag vom 10. bzw. 12. September 2023 (act. 7/1). 7.2. Mietzinsforderungen Oktober 2023 – März 2024 7.2.1. Nach unbestrittener Darstellung des Klägers überliess er der Beklagten das Mietobjekt per vereinbartem 18. September 2023. Der im Mietvertrag vereinbarte Bruttomietzins blieb während der gesamten Vertragsdauer unverändert. Die Beklagte bezahlte anerkanntermassen für die Monate Oktober und November 2023 je CHF 2'000.– zu wenig (vgl. act. 22 Rz. 10) sowie nach dem jeweiligen Verfalltag, mithin verspätet, und somit nicht klaglos. Entsprechend sind die Voraussetzungen für die stipulierte Reduktion des Mietzinses für die beiden Monate trotz Installation der Leuchtreklame durch die Beklagte nicht gegeben. Damit hat die Beklagte für die Monate Oktober und November 2023 insgesamt CHF 4'000.– zu wenig Mietzins bezahlt.

- 14 - 7.2.2. In der Folge leistete die Beklagte drei weitere Zahlungen in Höhe von jeweils CHF 6'000.– (act. 1 Rz. 7; vgl. act. 22 Rz. 12; act. 7/4). Für die Monate Dezember 2023 bis März 2024 leistete die Beklagte somit CHF 18'000.– statt CHF 49'600.– und damit CHF 31'600.– zu wenig Mietzins. Unbestrittenermassen verrechnete der Kläger die Zahlungen der Beklagten gestützt auf Art. 87 OR den jeweils verfallenen Mietzinsbeträgen an, da die jeweiligen Zahlungen nicht näher bezeichnet waren (act. 1 Rz. 8; vgl. act. 22 Rz. 10 ff.). Unter Berücksichtigung des Vorstehenden sind gesamthaft Mietzinszahlungen von CHF 35'600.– (CHF 4'000.– [offene Miete Oktober und November 2023] + CHF 31'600.– [offene Miete Dezember 2023 bis und mit März 2024]) offen, zu deren Bezahlung die Beklagte verpflichtet ist. 7.2.3. Soweit sich die Beklagte mit ihren vorstehend wiedergegebenen Einwänden auf Art. 24 bzw. Art. 28 OR beruft und damit sinngemäss einen Willensmangel (Irrtum bzw. absichtliche Täuschung) geltend macht, vermag dies am Bestand der Mietzinsschuld und dem Ausbleiben der Zahlung nichts zu ändern. Zum einen behauptet sie nicht, den Vertrag innert der gesetzlichen Frist von Art. 31 OR angefochten zu haben. Zum anderen wäre diese Frist im Zeitpunkt der Hauptverhandlung im Oktober 2025 ohnehin abgelaufen, da der behauptete Willensmangel der Beklagten spätestens im Dezember 2023 erkennbar gewesen sein müsste, als sie erstmals den aus ihrer Sicht angemessenen Mietzins von CHF 6'000.– anstelle eines "Wuchermietzins" überwies. Im Übrigen anerkennt die beklagte Partei selbst mehrfach den Mietvertrag als gültig an (z.B. Prot. S. 14: "Wir wollten den Mietvertrag auflösen..."), so dass der Vertrag selbst bei Vorliegen eines Willensmangels als genehmigt gilt. 7.3. Schadenersatzforderung April – Juni 2024 7.3.1. Das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis war befristet und endete gemäss Mietvertrag am 31. März 2024. Indem die Beklagte unbestrittenermassen und mangels Nachweis einer anderer Abmachung trotz Beendigung des Mietverhältnisses über dieses Datum hinaus eigenmächtig im Mietobjekt verblieb, verletzte sie ihre vertragliche Rückgabepflicht. Darin liegt eine Vertragsverletzung im Sinne von Art. 97 OR. Für die unrechtmässige Vorenthaltung der Mietsache schuldet die Beklagte dem Kläger Schadenersatz in Höhe des positiven Vertrags-

- 15 - interesses. Dieses entspricht vorliegend zunächst den geschuldeten Mietzinsen für die Dauer der widerrechtlichen Weiterbenützung, mithin CHF 24'800.–, für die Monate April und Mai 2024. 7.3.2. Der Kläger macht für den Monat Juni 2024 einen Schaden in Höhe einer Bruttomiete von CHF 12'400.– geltend, da er sinngemäss das Mietobjekt infolge der Vorenthaltung durch die Beklagte nicht rechtzeitig weitervermieten konnte. Die Beklagte setzt sich mit den Vorbringen des Klägers kaum auseinander und legt insbesondere nicht dar, weshalb der vom Kläger geltend gemachte Schaden nicht oder nur in reduziertem Umfang eingetreten sein soll. Stattdessen behauptet sie, der Mietvertrag habe bloss der Zwischennutzung gedient und eine Weitervermietung sei gar nicht vorgesehen gewesen. Diese Vorbringen vermögen jedoch nicht zu überzeugen, da sie weder substantiiert behauptet noch belegt werden. Unabhängig davon sind sie nicht relevant für den Entscheid, da unbestritten ist, dass für den Kläger nicht absehbar war, ab wann er wieder frei über das Mietobjekt verfügen und dieses weitervermieten könnte, und dass der Bezug eines neuen Mieters per 1. Juni 2024 dadurch nicht möglich war. Die beklagte Partei erklärte hierzu selbst, sie habe die Schlüssel irgendwann zurückgeschickt, nämlich deshalb, weil sie auf kulturelle Werte abstelle und "irgendwann" (also keineswegs voraussehbar für den Kläger) die "Schnauze" von den all diesen schlechten Eigenheiten "voll" hatte (Prot. S. 16). 7.3.3. Hinzu kommt, dass die Schlüssel des Mietobjekts erst am 31. Mai 2024 beim Kläger eingingen und das Mietobjekt zunächst noch gereinigt werden

musste (vgl. nachstehend). Es erscheint dem Kläger daher nicht zumutbar, innert kürzester Frist eine Weitervermietung auf den Folgemonat sicherzustellen. Daher ist der Zeitraum zwischen der Schlüsselerlangung und einer potenziellen Weitervermietung – wie vom Kläger vorgebracht – der Beklagten als Folge ihrer vertragswidrigen Vorenthaltung zuzurechnen. Sie hat dem Kläger somit auch für den Monat Juni 2024 das positive Vertragsinteresse zu ersetzen. Demnach schuldet sie dem Kläger für den Monat Juni 2024 Schadenersatz in Höhe einer Bruttomiete von CHF 12'400.–. 7.3.4. Insgesamt ist sie zur Zahlung von Schadenersatz für die Monate April bis Juni 2024 im Gesamtbetrag von CHF 37'200.– zu verpflichten.

- 16 - 7.4. Schadenersatz wegen Mängelbehebung 7.4.1. Mängelrüge 7.4.1.1. Es ist unbestritten, dass anlässlich des Mietantritts am 18. September 2023 ein Übergabeprotokoll erstellt wurde (act. 1 Rz. 6; act. 22 Rz. 7; vgl. act. 7/3). Ferner ist unbestritten, dass die Schlüssel des Mietobjekts dem Kläger am 31. Mai 2024 zugingen (act. 1 Rz. 9; vgl. act. 22 Rz. 13 ff.) und dass der Kläger der Beklagten mit Schreiben vom 3. Juni 2024 eine Mängelrüge zustellte (act. 1 Rz. 10; vgl. act. 22 Rz. 17 ff.; act. 7/13). Damit erfolgte die Mängelrüge am ersten Werktag nach der Rückgabe des Mietobjekts und somit fristgerecht im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR. Die pauschalen Bestreitungen der Beklagten hinsichtlich der Zustandsaufnahme und der Mängelrüge vermögen daran nichts zu ändern, zumal sie formelle Mängel der Mängelrüge nicht substantiiert darlegt. 7.4.1.2. In der Mängelrüge vom 3. Juni 2024 (act. 7/13) machte der Kläger die Beklagte unter anderem für eine unzureichende Reinigung verantwortlich, die eine Nachreinigung notwendig gemacht hätte, sowie für einen falschen bzw. unpassenden Schlüssel im WC-Bereich und für Schäden in der Küche. Die Mängelrüge genügt den inhaltlichen Anforderungen von Art. 267a OR, zumal die Mängel konkret bezeichnet sind und daraus hervorgeht, dass der Kläger die Beklagte haftbar machen will. 7.4.2. Reinigungskosten Die Reinigungskosten von CHF 3'574.85 sind mit act. 7/14 ausgewiesen. Die Beklagte bringt selbst vor, sie habe das Mietlokal nur, wie vereinbart, besenrein hinterlassen und entsprechend groben Schmutz, Staub und Baurückstände entfernt (act. 22 Rz. 30). Wiederum legt sie nicht substantiiert dar, wie diese (abweichende) Einigung zustande gekommen sein soll. Andererseits bringt sie im zweiten umfassenden Tatsachenvortrag vor, dass "das mit dem 'besenrein'" falsch sei (Prot. S. 16). Damit sind die Bestreitungen der Beklagten nicht schlüssig und widersprüchlich; auf weitere Beweisabnahmen ist zu verzichten. Dem Kläger ist daher Ersatz für die Reinigungskosten in Höhe von CHF 3'574.85 zuzusprechen.

- 17 - 7.4.3. Minderwert fehlender Schlüssel und aufgequollene/verfärbte Holzwand in der Küche 7.4.3.1. Der Kläger entgegnet den Bestreitungen der Beklagten (vgl. act. 22 Rz. 33 ff.) zwar, diese seien unsubstantiiert und insbesondere der Minderwert sei "durchaus" angemessen (act. 28 Rz. 21). Weitere Behauptungen (Neuwert etc.) und Beweisofferten unterbleiben, weshalb die Forderung im Umfang von insgesamt CHF 250.– abzuweisen ist. 7.4.3.2. Im Übrigen ist eine pauschale Berechnung, wie sie sich aus act. 7/15 hinsichtlich des Schlüssels ergibt, unzulässig ("Schlüsselerersatz Umkleide nicht möglich, daher pauschal"). 7.5. Verzugszins Der Zinsanspruch des Klägers ergibt sich aus Art. 102 Abs. 2 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 OR. Der beantragte Zins zu 5 % für CHF 10'800.– (Mietzins Januar 2024) seit 1. Januar 2024 (Verfalltag gemäss Mietvertrag), für CHF 24'800.– (Mietzinse Februar und März 2024) seit 15. Februar 2024 (mittlerer Verfall), für CHF 37'200.– (Schadenersatz bzw. Mietzinse April bis Juni 2024) sowie für CHF 3'574.85 (Ersatz Reinigungskosten) seit 13. August 2024 (Ablauf Zahlungsfrist gemäss Schreiben vom 15.

Juli 2024 [act. 7/15]) ist nicht zu beanstanden und dem Kläger zuzusprechen, zumal weder Verzug noch Lauf oder Höhe des Verzugszinses substantiiert bestritten wurden. 7.6.

Ergebnis Die Beklagte ist zu verpflichten, dem Kläger CHF 10'800.– nebst Zins zu 5 % seit 1. Januar 2024, CHF 24'800.– nebst Zins zu 5 % seit 15. Februar 2024 sowie CHF 37'200.– und CHF 3'574.85 je nebst Zins zu 5 % seit 13. August 2024 zu bezahlen. Im Mehrbetrag ist die Klage abzuweisen. 8. Freigabe Depot 8.1. Gemäss Art. 257e Abs. 3 OR darf eine Bank die geleistete Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbe-

- 18 - fehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Die Kautionsleistung deckt im Zweifel alle Ansprüche aus dem Mietvertrag. Die Parteivereinbarung gibt Auskunft darüber, welche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis gesichert werden sollen (BGE 129 III 360; MARKUS WYTTENBACH, Das Mietrecht für die Praxis, S. 425 ff., 432 ff.; DANIEL REUDT, Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, Art. 257e N 8). 8.2. Gemäss Ziff. 8 des Mietvertrags dient die Sicherheitsleistung der Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis (act. 7/1 S. 2). Der Kläger verfügt über Ansprüche im Umfang von CHF 76'374.85, die in Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen und damit von der Sicherstellung erfasst sind. Damit ist der Kläger berechtigt zu erklären, die bei der Bank C._____ AG auf dem Mietzinskautionskonto (IBAN: CH...), lautend auf den Namen der Beklagten, angelegte Mietzinskautionsleistung in der Höhe von CHF 24'000.– (inklusive aufgelaufener Zinsen) vollumfänglich unter Anrechnung an seine Ansprüche zu beziehen. 9. Beseitigung des Rechtsvorschlages Im somit verbleibenden Umfang ist der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 des Regionalen Betreibungsamtes Buchs (Zahlungsbefehl vom 12. März 2024) und in der Betreuung Nr. 2 desselben Betreibungsamtes (Zahlungsbefehl vom 19. August 2024) antrags- und ausgangsgemäss aufzuheben.

E. 10

Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 10.1

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind grundsätzlich nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzulegen (Art. 106 Abs. 2 ZPO), wobei anerkannt ist, dass eine Partei vollumfänglich mit Prozesskosten belastet werden kann, wo die Umstände dies nahe legen (vgl. Art. 107 ZPO; MYRIAM GRÜTTER, in: ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, DIKE-Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 106 N 6).

E. 10.2

Die Höhe der Gerichtskosten bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG; Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Gestützt auf

- 19 - den Streitwert von CHF 76'624.85 ist die Entscheidgebühr für das vorliegende Verfahren nach § 4 Abs. 1 GebV OG auf CHF 7'700.– festzusetzen. Da der Kläger nur zu einem unwesentlichen Teil (0.3 %) unterliegt, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss von CHF 7'700.– zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO), diesem aber von der Beklagten zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

E. 10.3

Antragsgemäss ist die Beklagte ausserdem zu verpflichten, dem Kläger in Anwendung von § 4 AnwGebV OG eine Parteientschädigung zu bezahlen, die auf CHF 10'160.– (inkl. Mehrwertsteuer) festzusetzen ist.

- 20 - Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.