

ZH_GERICHTE MH220094-L vom 27. September 2023

Zh Gerichte, 2023-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_MH220094-L

FR: ZH_GERICHTE MH220094-L du 27 septembre 2023

IT: ZH_GERICHTE MH220094-L del 27 settembre 2023

Regeste

ZMP 2023 Nr. 10: Vorzeitige Rückgabe der Mietsache. Solvenz der Ersatzmieterin.

Erwägungen

E. 1

Januar 2019 Büroräume im 3. Obergeschoss in der Liegenschaft N-strasse y in 8001 Zürich zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 10'600.– (inkl. Nebenkosten). Es wurde ein befristetes Mietverhältnis bis zum 31. März 2022 und die Nutzung des Mietobjekts zum Betrieb eines Büros vereinbart. Der Mieter verpflichtete sich, das Mietobjekt nur zu diesem vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Der Beklagte beabsichtigte von Anfang an das Mietobjekt nicht für sich selber zu benutzen, sondern für einen mit ihm befreundeten Anwalt, RA B., zu mieten. Mit Schreiben vom 6. November 2019 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass er den Mietvertrag ausserterminlich per 31. Januar 2020 auflösen möchte und informierte sich bei der Klägerin, ob er einen Ersatzmieter stellen müsse. Am 11. November 2019 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass dieser bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum vertraglich vereinbarten Endtermin des Mietverhältnisses, für den Mietzins und dessen Nebenkosten haftbar bleibe und verlangte einen geeigneten Ersatzmieter.

- 2 - Am 17. November 2020 kontaktierte die L. Strategie AG (nachfolgend L. AG) die Klägerin als potentielle Ersatzmieterin und sandte ihr Bewerbungsschreiben, sowie am 8. Dezember 2020 ein separates Schreiben mit dem Wunsch, einen neuen Mietvertrag mit einer Mindestvertragsdauer von fünf Jahren sowie der zusätzlichen Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre abzuschliessen. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 forderte die Klägerin einen Nachweis der bestehenden Solvenz durch Vorlegen eines Geschäftsberichts (Bilanz, Erfolgsrechnung, Revisionsbericht), eines Businessplans und der Geschäftsorganisation. Im Schreiben vom 8. Dezember 2020 weigerte sich die Mietinteressentin, einen geeigneten Solvenznachweis zu erbringen, sondern verwies lediglich auf einen beigelegten Betriebs- sowie Handelsregisterauszug. Die Interessentin wünschte nebst einer längeren Vertragsdauer diverse «Renovationsarbeiten» für die Mieträumlichkeiten. In der Folge lehnte die Klägerin die L. AG mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 aufgrund fehlenden Solvenznachweises sowie mangelnder Bereitschaft ab, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Am 19. November 2020 bekundete S.P. im Namen der Q. Solutions AG (nachfolgend QS. AG) Interesse an der Übernahme des Mietvertrages gegenüber der Klägerin. Die QS. AG beabsichtige den Mietvertrag unverändert zu übernehmen, um in den Räumlichkeiten unter dem Projektnamen «R.» eine Gemeinschaftspraxis für Psychotherapeuten und Psychotherapeutinnen zu errichten (act. 3/11). Der Klägerin wurde zusätzlich eine Informationsbroschüre der «R.» zugestellt, welcher zu entnehmen ist, dass die «R.» den

Zugang zu mietbaren Praxisräumlichkeiten sowie Dienstleistungen, wie das Marketing, für die Therapeuten bietet. P. betonte, um nicht andere Optionen zu verlieren, sei eine Rückmeldung und Entscheidung bis am 30. November 2020 nötig. In einem Gespräch teilte P. der Klägerin mit, dass ca. 15 Psychotherapeuten und Psychotherapeutinnen die Gemeinschaftspraxis abwechslungsweise und während den Abendstunden benutzen würden. Daraufhin teilte die Klägerin ihre Bedenken bezüglich der Sicherheit des Hauses durch Herausgabe von 15 Schlüsseln sowie der regelmässigen Kundenfrequenzen in den Abendstunden mit. Der Beklagte versicherte der Klägerin mit Schreiben vom 25. November 2020, dass es

- 3 - sich bei der QS. AG um eine Konzerngesellschaft des Q.-Konzerns (mit der Konzernmutter Q.) handle und dass diese offensichtlich finanziell solvent und zahlungsfähig im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR sei. Die QS. AG sei bereit, den Mietvertrag per 15. Januar 2021 zu übernehmen und biete an, in der Liegenschaft ein Badge-System zu installieren, um die Sicherheit des Hauses zu gewährleisten. Gleichentags teilte P. RA B. – offenbar im Anschluss an ein Telefonat zwischen P. und A. von der Klägerin – per Mail mit, dass die Klägerin ihm eröffnet habe, dass sie die QS. AG als Ersatzmieterin ablehne. Dies bestätigte die Klägerin dem Beklagten am 26. November 2020 schriftlich. Sie begründete den Entscheid damit, dass die Benutzung durch 15 Psychotherapeuten und Psychotherapeutinnen sowie die entsprechenden Patienten am Morgen, tagsüber und abends die Sicherheit des Gebäudes gefährde und die Mieträume ohnehin für den Bürobetrieb konzipiert seien und ein Praxisbetrieb in keiner Weise einer Büronutzung entspreche. Wenige Tage später teilte der Rechtsvertreter der Klägerin mit Schreiben vom

E. 1.1

Im angefochtenen Entscheid hatte die Vorinstanz zu beurteilen, ob der Berufungskläger mit der QS. AG der Berufungsbeklagten eine zumutbare Ersatzmieterin vorschlug und sich somit gestützt auf Art. 264 OR von seinen Verpflichtungen

- 24 - ihr gegenüber befreite. Sie erwog, eine Haftbefreiung komme erst ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache, welche durch die Rücksendung der Schlüssel am 12. März 2021 erfolgt sei, infrage. Sie verneinte, dass der Berufungskläger mit der QS. AG eine Ersatzmieterin gemäss Art. 264 Abs. 1 OR vorgeschlagen habe, da weder er noch die QS. AG der Berufungsbeklagten Unterlagen offeriert hätten, welche die Zahlungsfähigkeit der Letzteren zu belegen vermochten. Es bestünden ferner Zweifel, dass die QS. AG beabsichtigt habe, die Mietsache zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Die Vorinstanz liess diese Frage offen, da bereits kein tauglicher Solvenznachweis erbracht worden sei. Die Berufungsbeklagte sei ihrer Schadenminderungsobliegenheit nach Art. 264 Abs. 3 OR genügend nachgekommen: Sie habe die QS. AG als Ersatzmieterin gestützt auf berechtigte Gründe abgelehnt, die Mieträume daraufhin selbständig in der NZZ inseriert und mit diversen Mietinteressenten verhandelt, was vom Berufungskläger nicht genügend substantiiert bestritten worden sei. Letzterer habe zudem nicht aufgezeigt, welche zielführenden Suchbemühungen nötig gewesen wären. Der Berufungskläger befinde sich deshalb mit der Bezahlung von Mietzinsen von Fr. 153'700.–, dem Mietzins für die Zeitdauer vom 16. Januar 2021 bis am 31. März 2022, in Verzug. Dieser Betrag sei der Berufungsbeklagten zuzusprechen.

E. 1.2

Dagegen bringt der Berufungskläger vor, für die Entlassung aus der Miet- zinshaftung sei der Zeitpunkt massgebend, in dem er bereit gewesen sei, die Schlüssel zur leerstehenden Mietsache auf erstes Verlangen der Berufungsbe- klagten zurückzugeben. Die Berufungsbeklagte habe sich nämlich konkludent da- mit einverstanden erklärt, dass er die Schlüssel für weitere Wohnungsbesichtigun- gen behalte. Die Vorinstanz habe weder korrekt festgestellt, noch berücksichtigt, dass die Berufungsbeklagte die QS. AG bereits am 25. und 26. November 2020 aufgrund der von ihr geplanten Nutzung der Mieträume definitiv abgelehnt habe. Das Fehlen von Unterlagen zur Überprüfung der Bonität der QS. AG als Ableh- nungsgrund sei danach (am 4. Dezember 2020) in unzulässiger Weise nachge- schoben worden. Da die Solvenz zwischen den Parteien zuvor nicht in Zweifel gezogen worden sei, habe sie nicht belegt werden müssen. Die Vorinstanz wäre gehalten gewesen, zu überprüfen, ob gestützt auf die zuerst geltend gemachten Gründe die Ablehnung zu Recht erfolgt sei. Dies verneint der Berufungskläger: Die

- 25 - geplante Nutzung hätte die Sicherheit des Hauses nicht beeinträchtigt, da die QS. AG auf eigene Kosten ein Badge-System hätte einbauen lassen. Auch sei eine höhere Kundenfrequenz im Vergleich zur Nutzung der Mieträumlichkeiten durch eine Anwaltskanzlei zu verneinen. Sollte dies dennoch der Fall sein, entstehe der Berufungsbeklagten dadurch kein Nachteil. Das vorinstanzliche Vorbringen, die QS. AG überlasse die Räume den Psychologen nicht nur zu Therapiezwecken, sondern erbringe ein ganzes Dienstleistungspaket, ändere nichts daran, dass die Räumlichkeiten bezüglich Nutzungsintensität, Immissionen etc. zu ähnlichen Zwe- cken verwendet worden wären wie vom Beklagten bzw. von Rechtsanwalt Dr. B. Die QS. AG übernehme den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen und sei eine zumutbare Ersatzmieterin, weshalb sie von der Berufungsbeklagten zu Un- recht abgelehnt worden sei. Werde die Klage in Gutheissung der Berufung abge- wiesen, habe die Berufungsbeklagte ab dem 15. Januar 2021 ihm gegenüber kei- nen Mietzinsanspruch mehr, womit das Mietkautionskonto an ihn herauszugeben sei. Die Widerklage sei folglich begründet.

E. 1.3

Eine detaillierte Wiedergabe und Auseinandersetzung mit den vorinstanzli- chen Erwägungen sowie den dagegen vorgebrachten Rügen des Berufungsklä- gers erfolgt an geeigneter Stelle. 2.

2.1. Gibt der Mieter vorzeitig die Mietsache zurück, muss er mindestens einen zumutbaren und solventen Ersatzmieter stellen (Art. 264 OR; vgl. E. III.3 nachfol- gend). Die Vorinstanz verneinte, dass die Voraussetzung der Zahlungsfähigkeit im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR erfüllt sei, da der Berufungskläger und die QS. AG es versäumt hätten, diese zu belegen. Dies begründete sie wie folgt (E. IV.2.2): Die QS. AG sei erst am 5. August 2018 gegründet worden, weshalb im Zeitpunkt der Bewerbung – Ende 2020 – noch keine Geschäftsunterlagen vorgelegen hät- ten, um die Zahlungsfähigkeit zu belegen. Die Zahlungsfähigkeit wäre deshalb in erster Linie durch Bilanzen, Erfolgsrechnungen oder Revisionsberichte nachzu- weisen gewesen. Der Berufungsbeklagten seien aber keinerlei Dokumente vorge- legt worden. Vielmehr sei auf die Geschäftsverbindung der QS. AG zur Q. verwie-

- 26 - sen und behauptet worden, diese Verbindung belege die Zahlungsfähigkeit genü- gend. Der Argumentation des Berufungsklägers, diese Geschäftsbeziehung könne aus der Webseite der R. AG sowie aus der E-Mail-Adresse von S.P. – "@xy-ven- ture" – hergestellt

werden, folgte die Vorinstanz nicht, da einerseits sowohl die R. AG als auch deren Webseite nach dem Kontakt mit der Berufungsbeklagten entstanden seien. Andererseits sei zumindest nicht allgemein notorisch, dass die Xy-ventures eine Ideenschmiede der Q. sei. Deshalb sei verständlich, dass dieser Konnex von der Berufungsbeklagten nicht hergestellt werden könne. Ob-nehin sei nicht von Relevanz, ob die Q. oder deren Konzerngesellschaften zahlungsfähig seien, bestehe doch für Aktionäre und Verwaltungsratsmitglieder eine Haftungsbeschränkung. Befänden sich die Aktien einer AG in den Händen einer Konzernmuttergesellschaft, bewirke dies ohne weitere Vereinbarungen nicht, dass die Mutter als Aktionärin für die Verpflichtungen der Tochter aufzukommen habe. Die Q.-Muttergesellschaft hätte eine Patronatserklärung abgeben oder in geeigneter Form erklären müssen, dass zukünftige Mietzinsen und weitere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag von ihr bezahlt würden, soweit die QS. AG dies nicht selber tun würde. Der Berufungskläger habe nicht geltend gemacht, je so etwas offeriert zu haben.

Der Argumentation, wonach die Berufungsbeklagte sich um den Solvenznachweis der Ersatzmieterin hätte kümmern müssen und die fehlende Solvenz als Ablehnungsgrund vorgeschoben worden sei, verwarf die Vorinstanz. Es sei richtig, dass sie die QS. AG bereits mit Schreiben vom 26. November 2020 abgelehnt habe. Nichtsdestotrotz habe die Berufungsbeklagte im Schreiben vom 4. Dezember 2020, und somit erst knapp zwei Wochen nachdem die QS. AG erstmals ihr Interesse am Mietobjekt bekundet habe, (auch) den fehlenden Solvenznachweis bemängelt. Es wäre am Berufungskläger gewesen Abhilfe zu schaffen und Erklärungen sowie Dokumente der genannten Art beizubringen. Die Berufungsbeklagte habe sich nachweislich darum gekümmert, Unterlagen zur Zahlungsfähigkeit der QS. AG zu erhalten, welche ihr jedoch nie offeriert worden seien.

Offengelassen werden könne, ob die Solvenz anlässlich mündlicher Besprechungen zwischen den Parteien je ein Thema gewesen sei. Ins Gewicht falle je-

- 27 - doch, dass der Berufungskläger mit Schreiben vom 25. November 2020 die angebliche Zahlungsfähigkeit der QS. AG selbst angesprochen und auf den (bloßen) Konzern-Konnex der QS. AG zur Q. verwiesen habe. Damit habe er im Ergebnis eingeräumt, dass es an den erforderlichen weitergehenden Erklärungen gefehlt habe. Dies lasse mindestens erahnen, dass die Solvenz auch schon davor Thema zwischen den Parteien gewesen war und bewusst kein Nachweis erbracht worden sei. 2.2. Der Berufungskläger bringt dagegen vor, die Vorinstanz mache nicht geltend, dass die QS. AG nicht solvent sei, sondern werfe ihm ausschliesslich vor, die Solvenz nach dem Schreiben vom 4. Dezember 2020 nicht durch geeignete Unterlagen belegt zu haben. Ausser Acht gelassen werde jedoch, dass die Berufungsbeklagte die QS. AG bereits mit Schreiben vom 26. November 2020 abgelehnt habe und dies nicht wegen ungenügender Solvenz oder fehlendem Solvenznachweis, sondern aus anderen Gründen. Ihm könne deshalb nicht vorgeworfen werden, auf das Schreiben vom 4. Dezember 2020 hin keinen Solvenznachweis geliefert zu haben.

Betreffend die Sachverhaltsfrage, ob die Solvenz Thema zwischen den Parteien gewesen sei, habe sich die Vorinstanz auf das Beweismass des «Erahnens» gestützt, welches die ZPO nicht kenne. Auch habe sie dem Berufungskläger das rechtliche Gehör verweigert, indem sie seine diesbezüglich offerierten Beweise nicht abgenommen habe. Eine Interpretation des Schreibens vom 25. November 2020 gemäss dem Vertrauensprinzip ergebe, dass der Berufungskläger einzig habe aufzeigen wollen, dass die QS. AG alle Voraussetzungen nach Art. 264 OR erfülle. Mit dem vorinstanzlichen Vorgehen, die

Sachverhaltsfrage offenzulassen, aber trotzdem diesbezüglich Ausführungen zu machen, würden sämtliche pro- zessualen Regeln der gerichtlichen Sachverhaltsfeststellung verletzt. Die Solvenz der QS. AG sei weder Gesprächsthema zwischen den Parteien gewesen noch sei sie von der Berufungsbeklagten in Frage gestellt worden. Auch habe die Berufungsbeklagte keine entsprechenden Dokumente verlangt. Erst nachdem ein Rechtsanwalt beigezogen worden sei, seien die angeblich fehlenden Bonitätsunterlagen geltend gemacht worden. Die Vorinstanz habe verkannt, dass es unzu-

- 28 - lässig sei, angebliche Ablehnungsgründe nachzuschieben, die in den Verhandlungen gar keine Rolle spielten. Anstatt das irrelevante Thema des fehlenden Bonitätsnachweises hätte die Vorinstanz prüfen müssen, ob die Berufungsklägerin die QS. AG am 25. und 26. November 2020 zu Recht als Ersatzmieterin ablehnte mit der Begründung, die QS. AG übernehme das Mietverhältnis nicht zu den gleichen Bedingungen und beabsichtige, die Räumlichkeiten nicht gemäss vereinbartem Zweck zu nutzen. 3.

3.1.1. Will ein Mieter die Sache gestützt auf Art. 264 OR zurückgeben, ohne die Kündigungsfristen oder -termine einzuhalten, ist es primär seine Sache, einen Ersatzmieter zu finden (BGE 117 II 156 E. 3.a; BGer 4C.118/2002 vom 19. August 2002 E. 3.1; 4A_332/2016 vom 20. September 2016 E. 3.2.4; 4C.387/1997 vom 29. September 1998; ZZ OR HIGI/WILDISEN, Art. 264 N 29; SVIT-Kommentar/BÄTTIG, 4. Aufl. 2018, Art. 264 N 35). Der Ersatzmieter muss zumutbar und zahlungsfähig sein. Das heisst, er muss in der Lage sein, den Mietzins und die Nebenkosten regelmässig und pünktlich zu bezahlen (BGer 10/98 vom 18. Juni 1997, in: mp 3/97 S. 15; GIGER, in: Aebi-Müller/Müller, Berner Kommentar Art. 260 – 266o OR. Die Miete, Bern 2020, Art. 264 N 72; ZZ OR HIGI/WILDISEN, Art. 264 N 36; BRÄNDLI, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, N 28.2.7.1; SVIT-Kommentar/BÄTTIG,

E. 4

Aufl. 2018, Art. 264 N13). Die Zahlungsfähigkeit ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen und muss zum Zeitpunkt gegeben sein, zu dem der Ersatzmieter vorgeschlagen wird (GIGER, a.a.O., Art. 264 N 73; BÄTTIG, a.a.O., Art. 264 N13). In der Lehre werden unterschiedliche Meinungen vertreten, anhand von welchen Unterlagen der Nachweis der Zahlungsfähigkeit einer juristischen Person zu erbringen ist und wie es sich verhält, wenn eine juristische Person (bspw. eine neu gegründete Gesellschaft) über diese Unterlagen (noch) nicht verfügt (BRÄNDLI, a.a.O., N 28.2.7.3; CPra BAIL-BISE/PLANAS, 2. Aufl. 2017, Art. 264 N 38; HUBER, Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung, Bamberg 2000, N 111; Entscheid des Mietgerichts Zürichs vom 17. Februar 1994 E. 2.e, in: MRA 1/96, S. 21 ff.; BÄTTIG, a.a.O., Art. 264 N 17). Die notwendigen Informationen müssen dem Vermieter durch den ausziehenden Mieter zur Verfügung gestellt werden

- 29 - (BGer 4A_332/2016 vom 20. September 2016 E. 3.2.4; 4A_373/2008 vom 11. November 2008 E. 3.1; a.M.: Entscheid Cour de Justice Civile de Genève vom 19. Juni 1995 in: mp 3/97 S. 153, der von der Lehre kritisiert wird [GIGER, a.a.O., Art. 264 N 25]; BISE/PLANAS, a.a.O., Art. 264 N 38; GIGER, a.a.O., Art. 264 N 73). Die Informationspflicht des ausziehenden Mieters ist eher weit auszulegen (vgl. Entscheid des Mietgerichts Zürichs vom 17. Februar 1994 E. 2.e, in: MRA 1/96, S. 21 ff.). Dies gilt insbesondere bei einem geschäftserfahrenen Mieter. Die Beweislast für die Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 264 Abs. 1 OR, und folglich auch für die Solvenz des

Ersatzmieters, trägt der ausziehende Mieter (HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 264 N 67; BRÄNDLI, a.a.O., N 28.2.5). 3.1.2. Dem Vermieter obliegt es, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu prüfen, wofür ihm eine ausreichende Zeit zu gewähren ist (BGer 4A_332/2016 vom 20. September 2016 E. 3.2.4). Die angemessene Zeitspanne bemisst sich gestützt auf die konkreten Umstände des Einzelfalls, wobei insbesondere zu differenzieren ist, ob es sich beim Vermieter um eine professionelle Verwaltung oder eine Privatperson handelt, wobei letztere allenfalls mehr Zeit für die nötigen Abklärungen benötigt (BGer 4C.129/1999 vom 5. Oktober 1999 E. 2a in: mp1/00, 32 ff.; BISE/PLANAS, a.a.O. Art. 264 N 86). Bei der Vermietung von Geschäftsräumen erachtete das Bundesgericht eine Zeitspanne von einem Monat, vorbehalten besondere Umstände, als für die Prüfung genügend (BGer 4C.129/1999 E. 2.a vom 5. Oktober 1999 in: mp 2000 S. 32 ff.; vgl. auch BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 264 N 5; CHK OR-HULLIGER, 4. Aufl. 2023, Art. 264 N 6; BÄTTIG, a.a.O., Art. 264 N 37; GIGER, a.a.O., Art. 264 N 78). Ob ein Vermieter beim Ersatzmieter nachzufragen und beim Mieter um Unterstützung anzufragen hat, wenn die gelieferten Angaben zur Prüfung nicht ausreichen, ist umstritten. Das Obergericht des Kantons Aargau hat dies zusammen mit einem Teil der Literatur bejaht (OGer AG ZSU.2022.222 vom 13. Februar 2023 E. 3.2.2.2; BISE/PLANAS, a.a.O., Art. 264 N 93 m.V.a. mp 1997 S. 153; WEBER, a.a.O., Art. 246 N 5; KOLLER, Rechtsbehelfe des Mieters bei Wegfall des Mietbedarfs, in: AJP 2018, S. 209 ff., 220; HUBER, a.a.O., N 334 ff.; verneinend: BÄTTIG, a.a.O., Art. 264 N 13, 37). Das Bundesgericht hat diese Frage noch nicht abschliessend beantwortet. Ob eine entsprechende Pflicht besteht, insbesondere bei einem geschäftserfahrenen Mieter, bei welchem davon auszugehen

- 30 - ist, dass er die Voraussetzungen an einen Ersatzmieter sowie seine Pflichten (Such- und Informationspflicht) kennt, kann vorliegend offengelassen werden. Lehnt der Vermieter einen vorgeschlagenen Ersatzmieter ab, hat er seine Entscheidung zu begründen (HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 264 N 51; BRÄNDLI, a.a.O., N 28.2.11; WEBER, a.a.O., Art. 264 N 5 5). Nimmt der (professionelle) Vermieter die Prüfung des vorgeschlagenen Ersatzmieters nicht innerhalb eines Zeitraumes von ungefähr 30 Tagen vor oder teilt dem Mieter das negative Prüfungsergebnis nicht mit (BGer 4C.129/1999 vom 5. Oktober 1999 E. 2.a in: mp 1/00 S. 32 ff), verwirkt er seine aus Art. 264 OR fliessenden Ansprüche gegenüber dem Mieter (GIGER, a.a.O., Art. 264 N 79; HULLIGER, a.a.O., Art. 264 N 6). 3.2.1 Mit Schreiben vom 19. November 2020 bekundete die vom Berufungskläger vorgeschlagene Ersatzmieterin, die QS. AG, gegenüber der Berufungsbeklagten ihr Interesse an der Mietung der Räumlichkeiten. Dem Schreiben legte die QS. AG einen Handelsregisterauszug sowie eine Informationsbroschüre zum Projekt «R.» bei. Die Broschüre enthält keine Informationen zur finanziellen Situation der QS. AG. Somit bleibt zu prüfen, ob ein Handelsregisterauszug für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit einer juristischen Person genügt. Dies ist zu verneinen, da dieser nicht die Angaben erhält, gestützt auf welche überprüft werden kann, ob der Mietzins und die Nebenkosten regelmässig und pünktlich bezahlt werden können. Mit Schreiben vom 25. November 2020 wandte sich der Berufungskläger an die Berufungsbeklagte und machte betreffend die Zahlungsfähigkeit geltend, bei der QS. AG handle es sich um eine Konzerngesellschaft der Q., die offensichtlich solvent und zahlungsfähig sei. Die Vorinstanz führte korrekterweise und ausführlich aus, dass aufgrund der Haftungsbeschränkung einer Konzernmuttergesellschaft für die Verpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft die geltend gemachte Geschäftsverbindung zur Q. für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit der QS. AG nicht von Relevanz ist und dass der Berufungskläger

nicht geltend machte, der Berufungs- beklagten eine Patronatserklärung oder ähnliche Erklärung der Q. offeriert zu ha- ben. Es kann auf die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden. Die Berufungsbeklagte informierte den Berufungskläger mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 über den fehlenden Solvenznachweis und teilte ihm mit,

- 31 - die QS. AG werde auch deshalb als Ersatzmieterin abgelehnt. Gemäss vorinstanzlich erstelltem Sachverhalt unterbreitete in der Folge weder der Berufungskläger noch die QS. AG der Berufungsbeklagten Unterlagen zur finanziellen Situation der QS. AG.

Es ist das Zwischenfazit zu ziehen, dass weder der Berufungskläger noch die QS. AG der Berufungsbeklagten Informationen zur Zahlungsfähigkeit der QS. AG zur Verfügung stellten. Dieses Zwischenfazit wird vom Berufungskläger in sei- ner Rechtsmitteleingabe bestätigt, wo er ausführt, er habe «[...] keinen Solvenz- nachweis für die QS. AG geliefert [...]». Beim Berufungskläger handelt es sich um einen geschäftserfahrenen Mieter, weshalb er seine Pflichten kennt, einen zah- lungsfähigen Ersatzmieter vorzuschlagen sowie die notwendigen Informationen für deren Überprüfung der Berufungsbeklagten zu liefern. Dies unabhängig davon, ob die Solvenz zuvor zwischen den Parteien besprochen wurde. Eine Überprüfung der Rügen zu den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach es sich zumindest erah- nen lasse, dass die Solvenz schon davor ein Thema zwischen den Parteien ge- wesen sei, kann deshalb unterbleiben. Mit der QS. AG schlug der Berufungskläger der Berufungsbeklagten keine nachgewiesenermassen zahlungsfähigen Ersatz- mieterin vor. 3.2.2 Es bleibt zu prüfen, ob der Ablehnungsgrund der fehlenden bzw. nicht nach- gewiesenen Solvenz von der Berufungsbeklagten unrechtmässig nachgeschoben wurde. Nachdem die QS. AG ihr Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte, prüfte die Berufungsbeklagte die vorgeschlagene Ersatzmieterin. Am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020 teilte sie dem Beru- fungskläger mit, die QS. AG werde als Ersatzmieterin wegen der beabsichtigten Nutzung der Räumlichkeiten (vorgebracht am 25. und 26. November 2020 sowie am 4. Dezember 2020) und da keine Unterlagen zur Solvenz der QS. AG vorlägen (vorgebracht am 4. Dezember 2020) abgelehnt. Die Berufungsbeklagte teilte dem Berufungskläger das Prüfungsergebnis aller Voraussetzungen, die gemäss Art. 264 Abs. 1 OR an einen Ersatzmieter gestellt werden, innert 15 Tagen nach- dem die QS. AG Interesse an der Übernahme des Mietvertrags bekundet hatte mit. Dies liegt klar innert der Zeitspanne, die einem Vermieter zur Prüfung eines Ersatzmieters zu gewähren ist. Der Argumentation des Berufungsklägers, aus der

- 32 - zeitlich gestaffelten Mitteilung könne geschlossen werden, die später mitgeteilten Ablehnungsgründe seien vorgeschoben, ist nicht zu folgen. Die angemessene Zeitspanne soll dem Vermieter eine genaue Prüfung des vorgeschlagenen Ersatz- mieters ermöglichen, wobei es sein kann, dass die Überprüfung der einzelnen Vo- raussetzungen unterschiedlich lange dauert und die jeweiligen Resultate entspre- chend zeitlich gestaffelt mitgeteilt werden bzw. sich im Rahmen der Prüfung Wei- terungen einzelner Punkte ergeben. Unter Wahrung der Prüfungsfrist konnte die Berufungsbeklagte somit rechtmässig die Ablehnungsgründe zeitlich versetzt mit- teilen. 3.2.3 Da der geschäftserfahrene Berufungskläger der Berufungsbeklagten keine Informationen zur Solvenz der QS. AG zur Verfügung stellte, schlug er keine nach- weislich zahlungsfähige Ersatzmieterin vor. Auch in prozessualer Hinsicht er- brachte er den Beweis für die Solvenz der QS. AG bis dato nicht. Die QS. AG stellt folglich keine gültige Ersatzmieterin nach Art. 264 OR dar und die Berufungsbe- klagte verletzte mit deren Ablehnung Art. 264 OR nicht. 3.3.1 Da ein

Ersatzmieter die Voraussetzungen von Art. 264 OR kumulativ zu erfüllen hat, kann aufgrund der fehlenden nachgewiesenen Solvenz der QS. AG auf die Prüfung der vom Berufungskläger unter den Titeln «Vollständige Rückgabe der Mietsache» sowie «Übernahme zu den gleichen Bedingungen / Zumutbarkeit der Ersatzmieterin» vorgebrachten Rügen verzichtet werden. 3.3.2 Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass wenn kein Ersatzmieter gestellt wird, der Mieter nicht aus seinen Verpflichtungen entlassen wird und der Mietzins weiterhin geschuldet ist (vgl. Art. 264 Abs. 2 OR). Die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil ist zu bestätigen. IV. 1. Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten somit dem Berufungskläger aufzuerlegen. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 153'700.– (vgl. E. II.X) ist die Entscheidungsgebühr in Anwendung von §§ 12 i.V.m. 4 Abs. 1 und 2 GebV OG

- 33 - auf Fr. 10'900.– festzusetzen und aus dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist. (...)

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2023, 33. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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