

ZH_OBERGERICHT NG120003 vom 2. Juli 2012

ZH Obergericht, 2012-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG120003

FR: ZH_OBERGERICHT NG120003 du 2 juillet 2012

IT: ZH_OBERGERICHT NG120003 del 2 luglio 2012

Erwägungen

E. 1

Januar 2007 weiter durch die Beklagte genutzt und der monatliche Mietzins von Fr. 12'500.00 bis Ende September 2007 weiter bezahlt (act. 9 S. 2 ff., act. 20 S. 3 ff., act. 32 S. 4). Vom 27. September 2007 datiert sodann ein neuer schriftlicher, vermietenseits aber nur von C. _____ unterzeichneter Mietvertrag zwischen den- selben Vertragsparteien, wonach ab 1. Oktober 2007 für dasselbe Mietobjekt noch ein monatlicher Mietzins von Fr. 6'500.00 netto bzw. Fr. 7'000.00 brutto zu bezahlen war (act. 5/11/3 = act. 22/5). Seit 1. Oktober 2007 bezahlt die Beklagte gestützt darauf einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'000.00 brutto, zahlbar vier- teljährlich im Voraus (act. 9 S. 3, act. 20 S. 3 ff., act. 32 S. 2, Vi-Prot. S. 10). Die Klägerin ist mithin heute nicht mehr Aktionärin der Beklagten und ist nicht mehr für sie tätig. Sie ist aber nach wie vor Miteigentümerin der erwähnten Stockwerkeigentumseinheit und damit zusammen mit C. _____ Vermieterin des Geschäftslokals der Beklagten. Die Klägerin ist der Ansicht, dass für dieses Miet- verhältnis auch nach dem 1. Oktober 2007 der Mietvertrag vom 3. Januar 2001 massgeblich gewesen sei. Die demzufolge nach Ansicht der Klägerin ausstehen- den Mietzinszahlungen (bzw. die der Klägerin zustehende Hälfte davon) bis und mit Januar 2010 (act. 32 S. 1) sind Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 1.1

Das vorliegende Rechtsmittelverfahren untersteht der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Gegen erst- instanzliche Endentscheide ist die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), in vermögensrechtlichen Belangen ab einem Streit- wert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Auf die in Berücksichtigung der Ostergerichtsferien (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) rechtzeitig schriftlich und begrün- det eingereichte Berufung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist daher einzutreten.

E. 1.2

Massgeblich für das Berufungsverfahren sind die Dispositions- und Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO; vgl. Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO).

- 6 - 2. Zu den wesentlichen Parteivorbringen betreffend die Mietzinshöhe und zu den Beweisabnahmen:

E. 2

Nachdem das am 20. April 2009 bei der Schlichtungsbehörde des Be- zirks Zürich anhängig gemachte Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung geführt hatte (act. 3/2), stellte die Klägerin am 30. Juli 2009 bei der Vorinstanz (Ge- schäfts-Nr. MD090054) das eingangs angeführte Rechtsbegehren und modifizier- te es im Verlaufe des Verfahrens wie eingangs

ebenfalls aufgezeigt.

E. 2.1

Entscheidend für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist, welcher Mietzins für das Mietobjekt D._____ ab dem 1. Oktober 2007 zu bezahlen war.

E. 2.2

/ 2.2.1 Die Beklagte hält dem Standpunkt der Klägerin (vgl. vorne I./1. a.E.) entgegen, sie habe, um die Verhandlungen nicht zu komplizieren, nach dem 1. Januar 2007 die überhöhte Miete gemäss Mietvertrag vom 3. Januar 2001 in Absprache mit der Klägerin lediglich vorerst weiterbezahlt (act. 20 S. 5), im Sinne einer Erstreckung des befristeten Mietvertrages. Dabei sei aber klar gewesen, dass nach der Beendigung der gemeinsamen Tätigkeit nicht mehr der überhöhte Mietzins bezahlt würde (Vi-Prot. S. 10).

E. 2.2.2

Sodann hätten die Parteien und C._____ an einer Sitzung vom 27. September 2007 im Beisein von E._____, mit Mietvertrag vom selben Datum, vereinbart, dass die Beklagte ab 1. Oktober 2007 eine verkehrsmässige Miete von Fr. 6'500.00 zuzüglich Fr. 500.00 Nebenkosten pro Monat bezahlen würde. Den entsprechend schriftlich ausgefertigten Mietvertrag vom 27. September 2007 habe auf Vermieterseite nur C._____ unterzeichnet, was den bisherigen Gepflogenheiten betreffend die Verwaltung der Liegenschaft entsprochen habe (act. 20 S. 5, 10; Vi-Prot. MD090054 S. 10, act. 22/5).

E. 2.2.3

In der Folge seien intensive Verhandlungen über die Beendigung der Zusammenarbeit zwischen den Parteien und C._____ geführt worden, und an Besprechungen vom 17. April 2008 und vom 12. September 2008 seien auch Mietzinsforderungen der Klägerin thematisiert worden (act. 20 S. 6).

E. 2.2.4

Am 22./23. Dezember 2008 sei sodann ein Vergleich abgeschlossen worden, in welchem die Parteien und C._____ die noch offenen und strittigen Punkte definitiv geregelt hätten, worauf sie festgehalten hätten, dass sie damit per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche, vorbehaltlich des Verkaufs des hälftigen Anteils an der Stockwerkeigentumsseinheit D._____, Zürich, auseinandergesetzt sei-

- 7 - en. Allfällige noch offene Mietzinsforderungen der Klägerin seien von dieser Saldoklausel erfasst (act. 20 S. 6 f., act. 22/11).

E. 2.2.5

Die Klägerin hielt der letztgenannten Behauptung der Beklagten entgegen, dass die geltend gemachte Mietzinsforderung der Klägerin in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 absichtlich nicht erwähnt wurde, weil den Parteien damals klar gewesen sei, dass das Schicksal dieser Forderung im Rahmen des Vergleichs keine Berücksichtigung finden sollte (act. 32 S. 6).

E. 2.3

Am 26. Mai 2011 erging der vorinstanzliche Beweisbeschluss (act. 63). Darin auferlegte die Vorinstanz der Beklagten die Beweislast für ihre vorstehend dargelegte Tatsachenschilderung (vgl. II./2.2.1-2.2.4) und nahm als Beweismittel neben verschiedenen

Urkunden, auf die nachfolgend soweit erforderlich eingegangen wird, insbesondere die Befragungen von C._____ und E._____ ab (act. 63, Beweissätze I./1.-4.). Gleichzeitig auferlegte die Vorinstanz der Klägerin den Gegenbeweis für ihre ebenfalls vorstehend dargelegte Schilderung (vgl. II./2.2.5 entsprechend Gegenbeweissatz I./4.1). Diesbezüglich nahm die Vorinstanz die Befragung von E._____ und der Rechtsanwälte bzw. Fürsprecher Dr. F._____, lic. iur. Y._____ und lic. iur. X1._____ als Zeugen ab (vgl. aber zur Form der Befragung von Rechtsanwalt X1._____ nachfolgend II./7.3.2). 3. Zum angefochtenen Entscheid: Die Vorinstanz kam in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zum Schluss, eine konkrete Einigung der Parteien dahingehend, dass nach Ablauf der Befristung ab dem 1. Januar 2007 lediglich vorübergehend bis zum Ausscheiden der Klägerin der bisherige Mietzins von Fr. 12'500.00 brutto weiter bezahlt worden sei, und dass dabei klar gewesen sei, dass nach Beendigung der gemeinsamen Tätigkeit nicht mehr dieser Mietzins massgeblich wäre, sei nicht erwiesen. Daher sei nach Ablauf der Befristung gestützt auf Art. 266 Abs. 2 OR von der Weitergeltung des Mietvertrages vom 3. Januar 2001 auszugehen. Erwiesen sei ferner auch nicht das Zustandekommen eines neuen Mietvertrages betreffend die Zeit ab 1. Oktober 2007 zu einem Bruttomietzins von Fr. 7'000.00 pro Monat, und schliesslich sei auch der Beweis gescheitert, dass allfällige noch offene Mietzins-

- 8 - forderungen der Klägerin von der Saldoklausel vom 22./23. Dezember 2008 erfasst worden seien (act. 98 S. 6 ff.). Dagegen, so die Vorinstanz weiter, sei davon auszugehen, dass die Klägerin den Gegenbeweis betreffend die bewusst unterbliebene Erwähnung ihrer Mietzinsforderung in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 gelungen sei (act. 98 S. 22). Gestützt darauf hiess die Vorinstanz die Klage gut. 4. Die Beklagte wendet sich berufsungsweise zu Recht nicht gegen die dem Beweisbeschluss vom 26. Mai 2011 zugrundeliegende Beweislastverteilung: Gemäss Mietvertrag vom 3. Januar 2001 (act. 22/2) stand der Klägerin ein Anspruch auf einen Mietzins von Fr. 12'500.00 brutto pro Monat zu (bzw. auf die ihr als Teilgläubigerin zustehende Hälfte davon, vgl. dazu act. 61 S. 9, 15 f.) – und vermutungsweise bestand dieser Anspruch infolge der grundsätzlich unbestrittenen, stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses ab dem 1. Januar 2007 weiterhin (vgl. Art. 266 Abs. 2 OR). Danach ist es an der Beklagten, diese Vermutung umzustossen (vgl. ZK-Higi, 4. Auflage 1995, Art. 266 N 43 ff.) bzw. die geltend gemachten, dem Anspruch der Klägerin entgegenstehenden (rechtsaufhebenden) Tatsachen zu beweisen (BSK ZGB I-Schmid-Lardelli, 4. Auflage 2010, Art. 8 N 58). Auf die Rügen der Beklagten betreffend die vorinstanzliche Beweiswürdigung (act. 99 S. 4 ff.) wird nachfolgend eingegangen. 5. Bloss vorübergehende Fortsetzung des Mietverhältnisses ab 1. Januar 2007:

E. 3

Mit Urteil vom 25. Juni 2010 wies die Vorinstanz die Klage ab, in Verneinung der Aktivlegitimation der Klägerin zur Geltendmachung der ihr zustehenden Hälfte der Mietzinsausstände (act. 38). Die von der Klägerin dagegen erhobene Berufung wurde mit Beschluss der Kammer vom 8. März 2011 (Geschäfts-

- 5 - Nr. NG100020) gutgeheissen und das Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen (act. 60 = act. 61). Auf die dagegen von der Beklagten erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 26. April 2011 nicht ein (act. 62).

E. 4

Nach Ergänzung des Verfahrens hiess die Vorinstanz die Klage mit dem eingangs angeführten Urteil vom 5. März 2012 gut (act. 98).

E. 5

März 2012 und stellte die eingangs angeführten Berufungsanträge (act. 99).

E. 5.1

Die Beklagte macht geltend, sie und die Klägerin hätten abgesprochen, den Mietvertrag betreffend das Mietobjekt D._____ ab 1. Januar 2007 nur vorübergehend fortzusetzen, ohne ein unbefristetes Mietverhältnis einzugehen (vgl. vorne II./2.2.1). Den Nachweis einer solchen Absprache vom Nachweis eines "Vertrages im herkömmlichen Sinn" abzugrenzen, wie es die Beklagte will (act. 99 S. 11), geht nicht an, denn bei einer solchen Absprache geht es gerade um einen

- 9 - Vertrag im herkömmlichen Sinn, d.h. um übereinstimmende gegenseitige (ausdrückliche oder konkludente) Willensäusserungen der Parteien (Art. 1 Abs. 1 OR). Dass eine solche Absprache schriftlich festgehalten worden wäre, hat die Beklagte nicht behauptet. Zu prüfen bleibt eine mündliche oder konkludente Absprache.

E. 5.2

Die Beklagte rügt diesbezüglich zunächst, die Beweiswürdigung der Vorinstanz sei willkürlich, weil die Vorinstanz angebe, der Zeuge E._____ habe "vor allem seine persönliche Meinung" wiedergegeben, und aus seinen Aussagen ergebe sich nicht hinreichend klar, dass es zwischen den Parteien zu einer konkreten Einigung im geschilderten Sinne gekommen sei (act. 99 S. 11 ff.).

E. 5.2.1

Der Zeuge E._____, dessen Firma für das Rechnungswesen der Beklagten zuständig ist (Vi-Prot. S. 11), erklärte auf Befragen, es sei aus dem Blickwinkel Treuhand/Rechnungswesen immer klar gewesen, dass die festgelegte Miete inhaberoptimiert gewesen sei, im Sinne einer steuer- und AHV-optimierten Lösung. Mit Blick auf die Abwicklung der Trennung sei daher die Höhe der Miete ein Diskussionspunkt gewesen. Dabei habe man die Fortzahlung des bisherigen Mietzinses dahingehend besprochen, dass die Miete bis zur Klärung der verschiedenen Aspekte "so laufengelassen" würde, bis die anderen wesentlichen Punkte auch geklärt sein würden (Vi-Prot. S. 13 f.). Dieses "dahingehend besprechen" bezog der Zeuge E._____ danach nicht auf die Sitzung vom 27. September 2007 (vgl. zu dieser im Einzelnen nachfolgend II./6.), da er an dieser Sitzung nicht anwesend gewesen sei, sondern auf einen Zeitpunkt vor diesem Datum (Vi-Prot. S. 14). Seine Empfindung sei gewesen, so der Zeuge E._____, dass man sich grundsätzlich auf einen tieferen Mietzins geeinigt habe, doch dass der ganze Trennungsprozess über eine längere Zeit angedauert habe, weshalb es nicht möglich gewesen sei, als erstes gleich die Miete zu fixieren. Das sei damals alles "noch offen" gewesen, doch es sei eine Schätzung in Auftrag gegeben worden (Vi-Prot. S. 15).

E. 5.2.2

Eine konkrete Absprache, wonach ausdrücklich entschieden worden wäre und wobei insbesondere auch die Klägerin ihren Willen dahingehend geäussert hätte, dass der Mietzins nach Ablauf der Befristung des Mietvertrags ab 1. Januar 2007 im geschilderten Sinne nur vorübergehend weiter bezahlt würde,

- 10 - vermochte der Zeuge E._____ damit nicht zu nennen. Der Mietzins war zwar nach seiner Schilderung im Verlaufe des Jahres 2007, mutmasslich in den Wochen vor der Sitzung vom 27. September 2007, Gegenstand von Gesprächen zwischen den Parteien (der Zeuge spricht einmal von einem Zeitraum zwischen 5 und 7 Wochen vor dem 27. September 2007 und an anderer Stelle von Sitzungen "irgendwann im 2007", Vi-Prot. S. 13, 16). Dabei habe sich die Klägerin aber, ebenfalls nach der Schilderung des Zeugen E._____, passiv verhalten und habe nicht widersprochen. Ob sie explizit ja oder nein gesagt habe, konnte der Zeuge E._____ nicht angeben (Vi-Prot. S. 17). Aus der Schilderung des Zeugen E._____ folgt damit lediglich, dass die Beklagte nicht willens war, längerfristig den ihrer Ansicht nach überhöhten Mietzins zu bezahlen, dass sie daher nur bis zur Einigung über eine neue Mietzinshöhe die bisherige Miete weiter bezahlen wollte, und dass dies irgendwann, mutmasslich im Sommer 2007, auch ein Thema von Besprechungen zwischen den Parteien war, wobei die Klägerin den Standpunkt der Beklagten zur Kenntnis nahm, ohne sich dazu zu äussern. Dies erscheint denn auch naheliegend, da es für die Klägerin keinen Anlass gab, konkret zu widersprechen, solange der ihrer Ansicht nach geschuldete Mietzins bezahlt wurde, wenn auch aus Sicht der Beklagten "im Bewusstsein, dass es sich um einen erhöhten Mietzins handelte und vor allem auch, weil die Verhandlungen über die Beendigung der Zusammenarbeit nicht zusätzlich belastet werden sollten" (so die Beklagte in der Duplik, Vi-Prot. MD090054 S. 10). Dass die Vorinstanz die Schilderung des Zeugen E._____ als wenig aussagekräftig bezeichnete und dass sie zum Schluss kam, das Vorliegen einer Absprache betreffend bloss vorübergehende Weiterbezahlung des bisherigen Mietzins ergebe sich daraus nicht hinreichend klar (act. 98 S. 10), ist somit nicht zu beanstanden.

E. 5.2.3

Etwas anderes folgt auch nicht aus den Aussagen von C._____ in der Parteibefragung (Art. 159 ZPO). Auch aus ihren Schilderungen ergibt sich keine konkrete, bestimmte Absprache im erwähnten Sinn. Die blosser Bejahung der

- 11 - Frage, ob die Beklagte den Mietzins nach dem 1. Januar 2007 in Absprache der Parteien vorerst weiter bezahlt habe, um die Trennungsverhandlungen nicht zu komplizieren (Vi-Prot. S. 22), ist von geringer Überzeugungskraft. Klar folgt aus den Aussagen von C._____ nur, dass die Mietzinshöhe diskutiert wurde (nach C._____ an den Meetings nach der Fällung des Trennungsentscheids bzw. "immer", Vi-Prot. S. 25), aber nicht, wann genau und unter welchen konkreten Umständen dies geschah, und wann es zu einer entsprechenden Einigung der Parteien kam. Dass die Vorinstanz die allgemein gehaltene Schilderung von C._____ unter Hinweis auf ihr Interesse am Ausgang des Verfahrens als wenig überzeugend einschätzte (act. 98 S. 10), ist daher entgegen der Beklagten (act. 99 S. 13) nicht zu beanstanden. Daran ändert auch der Hinweis der Beklagten nichts, wonach es nicht zulässig sei, von einer Person in einer Zeugen- oder Parteibefragung eine Substantiierung des Sachverhalts zu verlangen (act. 99 S. 13). Die Vorinstanz ist den Aussagen von C._____ nicht deshalb nicht gefolgt, weil sie nicht substantiiert waren, sondern weil sie diese Aussagen für nicht genügend überzeugend hielt (act. 98 S. 10). Daran ist wie erwähnt nichts auszusetzen. Aufgrund der langen Zeitdauer, die zwischen der Beweisabnahme und den dabei thematisierten Begehrenheiten verstrichen ist, sowie angesichts der vielen strittigen Punkte im Zusammenhang mit der Beendigung der gemeinsamen Tätigkeit, ist nachvollziehbar, dass sich die befragten Personen nicht mehr exakt erinnerten, was an welcher Besprechung im Detail diskutiert und allenfalls

vereinbart wurde. Dieses Risiko trägt indes die beweisbelastete Beklagte (vgl. vorne II./4.).

E. 5.2.4

Von einer ausdrücklichen Absprache der Parteien, wonach der Mietzins gemäss Mietvertrag vom 3. Januar 2001 ab dem 1. Januar 2007 nur noch vorübergehend weiter bezahlt worden wäre, ohne dass damit ein unbefristetes Vertragsverhältnis entstehen sollte, ist danach mit der Vorinstanz nicht auszugehen.

E. 5.2.5

Zur Möglichkeit einer konkludenten Absprache in dem Sinne, dass die Beklagte trotz des Fehlens einer expliziten Zustimmungserklärung der Klägerin aufgrund ihres Verhaltens nach dem 1. Januar 2007 davon ausgegangen wäre und davon hätte ausgehen dürfen, dem wirklichen Willen der Klägerin entspreche

- 12 - ebenfalls eine bloss vorübergehende Weiterführung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Konditionen, hat die Beklagte keine Tatsachenbehauptungen vorgebracht. Darauf ist daher nicht einzugehen. Ebenso entfällt angesichts der Natur der geltend gemachten Absprache (die nicht zum Vorteil der Klägerin reichen würde) die Möglichkeit einer stillschweigenden Annahme nach Art. 6 OR (was die Beklagte zu Recht auch nicht geltend macht).

E. 5.3

Auch wenn es nicht zu einer Absprache über eine vorübergehende Fortführung des befristeten Mietverhältnisses (im Sinne einer Erstreckung) kam, wurde das befristete Mietverhältnis indes nicht am ersten Tag nach Ablauf der Befristung ohne weiteres nur durch die Tatsache der Fortführung zu einem unbefristeten Mietverhältnis. Die bereits geschilderte Vermutung nach Art. 266 Abs. 2 OR greift nach bundesgerichtlicher Praxis erst dann, wenn "während einer genügend langen Zeitdauer darauf verzichtet wird, sich auf die Beendigung der vertraglichen Beziehungen zu berufen, die Rückgabe der Mietsache zu verlangen und weiterhin regelmässig Mietzinszahlungen in bisheriger Höhe entgegengenommen werden, ohne irgendwelche Vorbehalte vorzubringen" (mra 2004 S. 142 ff. E. 2.2). Für den Umfang der erwähnten Zeitdauer sind die Umstände des Einzelfalls massgeblich. Eine Dauer von 2½ Monaten genügt nach der Praxis für sich alleine nicht, doch bei einer vorbehaltlosen Fortführung über 5½ oder 7½ Monate hinweg wird regelmässig von einem unbefristeten Mietverhältnis nach Art. 266 Abs. 2 OR ausgegangen (BGer 4C.331/2002 E. 2.1; mp 2003 S. 137 ff. E. 3; vgl. auch mp 2005 S. 34 ff.). Wäre vorliegend davon auszugehen, dass die Parteien bereits relativ kurz nach dem 1. Januar 2007 Gespräche über die Auflösung der gemeinsamen geschäftlichen Tätigkeit und über die Anpassung der Konditionen des Mietvertrags aufnahmen, so könnte dies nach Treu und Glauben gegen die Annahme eines unbefristeten Mietverhältnisses sprechen. Indessen beschränkte sich die Beklagte auf die Schilderung, "sehr langwierige und aufwendige" Verhandlungen hätten schliesslich zum Aktienkaufvertrag vom 13. Juli 2007 geführt (act. 20 S. 4). Wann diese Verhandlungen begannen, ist daher nicht bekannt. "Langwierig" könnte be-

- 13 - deuten, dass über Wochen oder gar Monate hinweg verhandelt wurde, aber es könnte ebenso gut bedeuten, dass der Trennungsentscheid erst relativ kurz vor diesem Datum gefällt wurde, worauf in den Tagen vor dem 13. Juli 2007 sowie an diesem Datum "langwierige" (etwa im Sinne von stundenlange) Verhandlungen geführt wurden. Daher

gibt es in tatsächlicher Hinsicht keine Grundlage für die Annahme, die Gespräche über die Beendigung der gemeinsamen Tätigkeit und über die Trennung der Klägerin von der Beklagten hätten bereits kurz nach dem Ablauf der Befristung dazu geführt, dass nicht von einer vorbehaltlosen Weiterführung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Konditionen ausgegangen werden könnte.

E. 5.4

Die Beklagte vermochte somit die Vermutung gemäss Art. 266 Abs. 2 OR, dass das Mietverhältnis der Parteien nach dem 1. Januar 2007 als unbefristetes Vertragsverhältnis weiter bestand, nicht zu widerlegen. Nur nebenbei ist danach darauf hinzuweisen, dass auch im gegenteiligen Fall, bei Annahme einer bloss vorübergehenden Weiterführung des Mietverhältnisses bis zur Regelung der Trennung der Parteien, nicht ohne weiteres dem Standpunkt der Beklagten zu folgen wäre. Zu bedenken wäre dann, dass die Parteien das Mietverhältnis unbestritten auch nach der Trennung der Parteien weiterführten (erst am 21. März 2012 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis per 30. September 2012, vgl. act. 99 S.3). Entsprechend wäre auch in diesem Fall für die weitere Zukunft die konkrete Vereinbarung eines tieferen Mietzinses vorbehalten.

E. 6

Neuer Mietvertrag vom 27. September 2007:

E. 6.1

Dass der schriftliche Mietvertrag vom 27. September 2007 mangels Unterzeichnung durch die Klägerin (und mangels Vertretungsbefugnis von C._____) für die Klägerin nicht verbindlich ist, ist unbestritten. Die Beklagte ist indes der Ansicht, entgegen der vorinstanzlichen Würdigung folge aus den Zeugenaussagen von E._____ und aus den Angaben von C._____, dass die Klägerin und C._____ anlässlich einer Sitzung vom 27. September 2007 oder allenfalls

- 14 - früher vereinbarten, den Mietzins für das Geschäftslokal ab 1. Oktober 2007 auf Fr. 7'000.00 brutto monatlich zu reduzieren (act. 99 S. 14, 18).

E. 6.2

Die vorliegende Vereinbarung hält sämtliche zwischen den Parteien bestehenden Abreden fest. Sämtliche früheren zwischen den Parteien bestehenden Verpflichtungen, vorbehaltlich der Geheimhaltungsverpflichtung, werden mit Vollzug dieser Vereinbarung aufgehoben. 6.3-6 [...]"

E. 6.3

Die Beklagte verweist sodann auf die Schilderung des Zeugen E._____, für ihn und "seiner Ansicht nach" (so zitiert von der Beklagten, act. 99 S. 14 f.) auch für die Parteien sei immer klar gewesen, dass die ursprüngliche Miete inhaberoptimiert gewesen sei. Auch wenn der Mietzins anfänglich eigentümeroptimiert vereinbart worden sein sollte (was vorliegend ohne Relevanz wäre, vgl. act. 98 S. 15 f.), hiesse dies jedoch nicht, dass automatisch bei Beendigung der Zusammenarbeit ein Anspruch der Beklagten auf einen tieferen Mietzins bestehen würde. Dass beiden Parteien klar gewesen wäre, dass eine Vereinbarung eines tieferen Mietzinses getroffen werden "musste" (act. 99 S. 15), lässt sich somit nicht behaupten. Richtig ist zwar, dass der Zeuge E._____ angab, seiner Meinung nach hätten sich die Parteien im Zeitraum einige Wochen vor dem 27. September 2007 auf einen

tieferen Mietzins von Fr. 7'000.00 brutto geeinigt (Vi-Prot. S. 16). Die Diskrepanz mit Blick auf den Zeitpunkt, wann die Einigung erzielt wurde (am 27. September 2007 gemäss der ursprünglichen Sachdarstellung der Beklagten, oder in den Wochen vorher gemäss der Zeugenaussage E._____) spricht aber, wie die Vorinstanz richtig erwog (act. 98 S. 13 f.), gegen die Überzeugungskraft seiner Schilderung. Wenn ein mündlicher Vertragsschluss an einem bestimmten Zeitpunkt in Gegenwart eines bestimmten Zeugen behauptet wird, so spricht die Aussage dieses Zeugen, er sei an der Besprechung am genannten Zeitpunkt nicht dabei gewesen, aber seiner Ansicht nach habe man sich ein paar Wochen vorher entsprechend geeinigt, nicht für die vorgebrachte konkrete und substantiierte Behauptung. Der Ansicht der Beklagten, bezüglich der Absprache in inhaltlicher

- 15 - Sicht sei nicht relevant, wann die Vereinbarung getroffen wurde (vgl. act. 99 S. 18), ist daher nicht zu folgen. Dass der Zeuge E._____ nach der Beklagten "klipp und klar" von einer Einigung in jenem Zeitraum sprach (so die Beklagte, act. 99 S. 15), ändert daran nichts, zumal die Formulierung "klipp und klar" durch die bereits erwähnte Schilderung des Zeugen E._____ (Vi-Prot. S. 17 sowie vorne II./5.2.1-5.2.2), relativiert wird: Danach habe die Klägerin sich in den Gesprächen betreffend Anpassung des Mietzinses lediglich "passiv verhalten", sie habe nicht widersprochen, aber daran, ob sie zur Vereinbarung eines tieferen Mietzinses explizit ja oder nein gesagt habe, könne er, E._____, sich nicht erinnern. Vor diesem Hintergrund erwog die Vorinstanz zu Recht, aus den Aussagen des Zeugen E._____ ergebe sich keine unmissverständliche Zustimmung der Klägerin zu einem reduzierten Mietzins (act. 98 S. 13 f.). Durch das geschilderte passive Verhalten der Klägerin kam kein neuer Mietvertrag zustande (auch hier kommt eine stillschweigende Annahme nach Art. 6 OR nicht in Frage). Dass der Zeuge E._____ persönlich der Ansicht war, die Anpassung des (seiner Ansicht nach zu hohen) Mietzinses sei nach einer Besprechung (welche Besprechung gemeint ist, geht aus den Ausführungen nicht hervor) umzusetzen gewesen, und dass er daher C._____ telefonisch daran erinnerte, den Dauerauftrag für die Mietzinszahlung anzupassen (Vi-Prot. S. 13, act. 99 S. 16), ist danach nicht entscheidend.

E. 6.4

Auch mit den Aussagen von C._____ lässt sich eine konkrete Einigung der Parteien über die Mietzinsanpassung nicht erhärten. Zwar bestätigte C._____, wie von der Vorinstanz ausgeführt, im Wesentlichen die Sachdarstellung der Beklagten (act. 98 S. 14; so auch die Beklagte, act. 99 S. 16). Auch C._____ vermochte aber keine konkrete, bestimmte Angabe zu machen, wann eine solche Einigung tatsächlich erfolgte, insbesondere wann und unter welchen Umständen die Klägerin einen entsprechenden Willen äusserte.

E. 6.5

Gegen das tatsächliche Zustandekommen einer Vereinbarung am 27. September 2007 (oder zuvor) über den reduzierten Mietzins spricht sodann

- 16 - auch, dass C._____ die Klägerin erst mit E-Mail vom 13. Februar 2008 (act. 34/3) zur Unterzeichnung des Vertragsdokuments aufforderte, nachdem sie selber das Dokument gemäss ihrer Schilderung bereits einige Tage nach dem 27. September 2007 unterzeichnet hatte (vgl. Vi-Prot. S. 24 f., 27 f.). Die Umstände, dass die Parteien dazwischen "viel anderes zu tun hatten", viele andere Punkte zu besprechen waren und dass sich das Verhältnis zwischen C._____ und der Klägerin verschlechterte (so die Erklärung von C._____, Vi-Prot. S. 25), vermögen das lange Zuwarten mit der Aufforderung zur

Unterzeichnung entgegen der Be- klagten (act. 99 S. 17) nicht plausibel zu erklären. Dasselbe gilt für den Hinweis, das Besprochene sei so eindeutig und klar gewesen (Vi-Prot. S. 25). Gerade auch das schlechter werdende Verhältnis hätte die Beklagte bzw. C._____ an sich eher zu Bemühungen veranlassen müssen, das, worüber man sich tatsächlich und eindeutig einigte (insbesondere soweit es um Zugeständnisse der Klägerin geht), auch innert kurzer Frist von der Klägerin schriftlich bestätigt zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist der folgende Umstand zu erwähnen: Der schriftliche Mietvertrag vom 27. September 2007 enthält – wie von der Klägerin richtig gesehen – den Landesindex der Konsumentenpreise von Dezember 2007 von 102.6 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte; im Oktober 2007 be- mass sich der Index auf 101.9 Punkte; vgl. act. 22/5, Vi-Prot. S. 28). Danach ist davon auszugehen, dass der schriftliche Vertrag zu einem deutlich späteren Zeit- punkt ausgefertigt und von C._____ unterzeichnet wurde, als diese angab. Dies mag zwar, wie die Beklagte in der Stellungnahme zum Beweisergebnis angab, das Zustandekommen einer mündlichen Vereinbarung zu einem früheren Zeit- punkt nicht zwingend widerlegen (act. 90 S. 7 f.), aber es spricht gegen die Glaubhaftigkeit der aufgezeigten Schilderung von C._____ (vgl. vorne II./6.4).

E. 6.6

Hinzu kommt was folgt: Auslöser der Korrespondenz zwischen den Parteien bzw. zwischen der Klägerin und C._____ im Februar 2008 war nicht das erwähnte E-Mail von C._____ vom 13. Februar 2008. Vielmehr war es die Kläge- rin, welche mit E-Mail vom 7. Februar 2008 C._____ zum Gespräch (u.a.) über die "Miete D._____" aufforderte (act. 34/2), worauf C._____ der Klägerin am 13. Februar 2008 die Zustellung des "besprochenen und vereinbarten" Mietver-

- 17 - trags D._____ in Aussicht stellte (act. 34/3). Zwar bestritt die Beklagte, das E-Mail vom 7. Februar 2008 erhalten zu haben (Vi-Prot. MD090054 S. 15), doch bezog sich C._____ in ihrem E-Mail vom 13. Februar 2008 offenkundig auf das E-Mail vom 7. Februar 2008, indem sie sich ausschliesslich zu den drei am 7. Februar 2008 von der Klägerin aufgeworfenen Themenbereichen äusserte (act. 34/3). Da- her liegt auf der Hand, dass die Beklagte bzw. C._____ das E-Mail der Klägerin vom 7. Februar 2008 zur Kenntnis nahm. Es ist somit nicht so, dass "die Klägerin die Zustellung des schriftlichen Mietvertrags zum Anlass nahm, nun im Nach- hinein das Nichtzustandekommen einer Vereinbarung zu behaupten" (so die Be- klagte, act. 99 S. 18). Eher könnte gesagt werden, die Beklagte bzw. C._____ hätten die Aufforderung der Klägerin zum Gespräch über die Mietzinshöhe "zum Anlass genommen", um sich der Klägerin gegenüber auf die ihrer Ansicht nach mündlich getroffene Vereinbarung zu berufen. Die Klägerin hielt dem E-Mail von C._____ vom 13. Februar 2008 sodann mit E-Mail vom 18. Februar 2008 entgegen, eine Mietzinsanpassung sei an einem Meeting vom 15. November 2007 zwar besprochen, aber nicht abschliessend vereinbart worden (act. 34/4; den Empfang dieses E-Mails bestätigte C._____ ge- genüber der Vorinstanz, Vi-Prot. S. 25, und die Beklagte hält im Berufungsverfahren an ihrer früheren Bestreitung [vgl. Vi-Prot. MD090054 S. 15] nicht mehr fest). Die Beklagte will aus der Formulierung der Klägerin im E-Mail vom 18. Feb- ruar 2008 schliessen, die Klägerin habe eingeräumt, dass eine Mietzinsreduktion vereinbart worden sei, indes nicht "abschliessend" (act. 99 S. 17). Dem ist nicht zu folgen. Zum einen spricht das Vorhandensein eines weiteren möglichen Da- tums, an welchem die behauptete Vereinbarung zustande gekommen sein könn- te, gegen die Stringenz der entsprechenden Behauptung. Zum anderen ist die In- terpretation der Beklagten auch inhaltlich abzulehnen:

Wenn die Klägerin ausführte, eine reduzierte Miete sei besprochen, aber nicht abschliessend vereinbart worden, und dazu würde "die versprochene Aufstellung" fehlen, "inkl. der reduzierten Amortisation" (act. 34/4), so erlaubt dies nicht den Schluss, eine Vereinbarung sei nach Ansicht der Klägerin bereits erfolgt, stehe aber unter der Bedingung der Vorlage einer solchen Aufstellung (so die Beklagte, act. 99 S. 17). Vielmehr ist

- 18 - nach der Formulierung der Klägerin zwischen dem Besprechen einer Mietzinsreduktion und der (abschliessenden = verbindlichen) Vereinbarung einer solchen Reduktion zu unterscheiden.

E. 6.7

Sodann spricht auch der zeitliche Kontext mit der tatsächlichen Bezahlung der reduzierten Mietzinse eher für die Schilderung der Klägerin: Die Beklagte bestreitet nicht mehr, dass die Klägerin von der ersten reduzierten Mietzinshöhe (welche am 23. Januar 2008 betreffend die Monate Oktober und November 2007 erfolgte) erst mit Zustellung des Kontoauszugs vom 1. Februar 2008, am 4. Februar 2008 Kenntnis erhielt (vgl. act. 98 S. 15). Bereits im vorerwähnten E-Mail vom 8. Februar 2008 (act. 34/2) forderte die Klägerin sodann C._____ zum Gespräch über die Mietzinshöhe auf. Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, dass eine Mietzinsanpassung zwar thematisiert worden war, aber dass aus Sicht der Klägerin keine ausdrückliche Einigung erfolgte und die Klägerin daher, als sie von den reduzierten Zahlungen Kenntnis erhielt, unverzüglich das Gespräch suchte und in der Folge die ihrer Ansicht nach bestehenden Mietzinsausstände geltend machte.

E. 6.8

Nach dem Gesagten ist der Beweis einer Vereinbarung der Parteien über eine Anpassung des Mietzinses auf Fr. 7'000.00 brutto pro Monat ab 1. Oktober 2007 gescheitert. Entsprechend galt auch in der Zeit nach dem 1. Oktober 2007 der ursprüngliche Mietvertrag vom 3. Januar 2001.

E. 7

Saldoklausel in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008:

E. 7.1

Am 22./23. Dezember 2008 trafen die Parteien und C._____ eine weitere Vereinbarung über ihre Auseinandersetzung (act. 22/11). In dieser werden zunächst die fünf Themenbereiche "Arbeitsverhältnis zwischen der Gesellschaft und Frau B._____", "Projekt ...", "Steuerrevision", "Abschluss Kontokorrentkonto von Frau B._____" und "Restzahlung Kaufpreis Aktienkauf vom 13. Juli 2007" geregelt, wobei die Festhaltungen zu jedem Bereich mit einer Saldoklausel abgeschlossen wurden. Schliesslich folgt unter "6. Weitere Bestimmungen" die Formulierung:

- 19 - "6.1 [...]. Mit Vollzug der vorliegenden Vereinbarung und dem Aktienkaufvertrag sind die Parteien per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche, vorbehaltlich des Verkaufs des 50%-Anteils der Liegenschaft D._____, Zürich, auseinandergesetzt.

E. 7.2

Gemäss dem Standpunkt der Beklagten sollten mit dieser Vereinbarung alle noch offenen und strittigen Punkte definitiv geregelt werden. Es handle sich daher bei Ziffer 6.1 um eine "umfassende Schluss-Saldoklausel" mit dem einzigen Vorbehalt des Verkaufs des

50%-Anteils der Liegenschaft D._____. Dieser Vorbehalt betreffe nach dem wirklichen Willen der Parteien die von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsforderung nicht, die daher von der Saldoklausel erfasst sei. Im Übrigen sei der Text der Vereinbarung auch nach Treu und Glauben so auszulegen (act. 99 S. 8 f.; vgl. act. 20 S. 6 f. und Vi-Prot. MD090054 S. 12). Nach der Ansicht der Klägerin war dagegen den Beteiligten klar gewesen, dass das Schicksal der Mietzinsforderung im Rahmen der Vereinbarung nicht berücksichtigt werden sollte, weil die Verhandlungen auch ohne diese Thematik "aufwendig und kompliziert genug" gewesen seien (act. 32 S. 5 f.).

E. 7.3

Hauptbeweis der Beklagten:

E. 7.3.1

Die Vorinstanz auferlegte der Beklagten wie bereits erwähnt den Hauptbeweis dafür, dass allfällige noch offene Mietzinsforderungen der Klägerin gegenüber der Beklagten von der Saldoklausel in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2012 erfasst worden seien (act. 63 Ziff. I./4.). Dabei geht es, auch wenn dies im Text des Beweissatzes nicht explizit zum Ausdruck kommt, um die Feststellung des wirklichen übereinstimmenden Parteiwillens (natürlicher Konsens; das Vorliegen eines normativen Konsenses im Sinne einer Auslegung des Vertrages nach dem Vertrauensprinzip ist als Rechtsfrage keiner Beweisführung zugänglich, vgl. BGer 4A_500/2011, E. 2; vgl. dazu nachfolgend II./7.5).

- 20 - Die Beklagte macht dazu berufsungsweise geltend, dass ihr der erwähnte Hauptbeweis entgegen der Vorinstanz geglückt sei, da es dem Willen der Parteien entsprochen habe, endgültig einen Schlusstrich unter die Geschäftsbeziehung der Klägerin mit der Beklagten (und C._____) zu ziehen und daher auch die geltend gemachte Mietzinsforderung von der Saldoklausel erfasst gewesen sei (act. 99 S. 26). Dem ist nicht zu folgen:

E. 7.3.2

Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass die Rechtsanwälte F._____ und Y._____ als Zeugen unter der strengen Strafdrohung von Art. 307 StGB ausgesagt hätten, Rechtsanwalt X1._____ und C._____ dagegen (infolge ihrer Organstellung bei der Beklagten) formell als Parteien zu befragen waren (act. 98 S. 21; vgl. Art. 159 ZPO). Dies hat für sich allein genommen vor dem Hintergrund von Art. 157 ZPO (freie Beweiswürdigung) zwar keinen zwingenden Einfluss auf die Überzeugungskraft der entsprechenden Aussagen. Die Vorinstanz hat aber auch, entgegen der Beklagten (act. 99 S. 19), den Aussagen der Zeugen F._____ und Y._____ nicht per se mehr Gewicht zugemessen als den erwähnten Parteiaussagen, sondern sie ist auf die Parteiaussagen und auf die Zeugenaussagen inhaltlich eingegangen (act. 98 S. 16 ff.). Mit Recht hat die Vorinstanz dabei darauf hingewiesen, dass das Beweisverfahren betreffend die Aussagen der befragten Personen zum Ergebnis geführt habe, welches aufgrund der verschiedenen Interessenlagen zu erwarten gewesen sei: die Vertreter der Klägerin hätten angegeben, die Mietzinsausstände seien als von der Saldoklausel nicht erfasst zu betrachten, während der Rechtsvertreter der Beklagten und C._____ sowie E._____ das Gegenteil erklärt hätten (act. 98 S. 21). Die Beklagte macht insoweit nichts anderes geltend.

E. 7.3.3

Keine der befragten Personen, weder die Organe der Beklagten noch die Rechtsvertreter der Klägerin (vgl. act. 99 S. 19), sind im Spannungsverhältnis zwischen den Parteien gänzlich neutral – die beteiligten Rechtsanwälte insbesondere auch aus der Überlegung nicht, dass der Text der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 von ihnen redigiert wurde (Rechtsanwalt X1._____ redigierte nach den übereinstimmenden Schilderungen den Vereinbarungsentwurf, der in der Folge im Korrekturmodus zwischen den Rechtsvertretern der Parteien

- 21 - hin und her gesandt wurde, vgl. Vi-Prot. S. 27, 32, 35, 41 f.). Dies gilt für alle beteiligten Rechtsvertreter (und entgegen der Beklagten nicht nur für den Zeugen Y._____), da eine explizite Regelung der Mietzinsausstände ex post betrachtet auf jeden Fall ratsam gewesen wäre, sei es als ausdrücklicher Vorbehalt von der allgemeinen Saldoklausel oder sei es als konkrete diesbezügliche Saldoklausel mit Fixierung des inskünftig zu bezahlenden Mietzinses (zumal die behauptete frühere, mündliche Einigung über die Mietzinshöhe [so es sie gegeben hat] die Parteien nicht davon abhielt, im Verlauf des Jahres 2008 erneut lebhaft über die Mietzinshöhe zu streiten, vgl. act. 22/7-8, 22/10 und act. 67; vgl. auch das Vorbringen der Beklagten betreffend die Besprechungen vom 17. April 2008 und

E. 7.3.4

Zur Beweiswürdigung stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, zwischen den Aussagen der Zeugen F._____ und Y._____ bestehe ein "sehr wesentlicher" Widerspruch. F._____ habe angegeben, es sei ein Versehen gewesen, den Vorbehalt der Mietzinsforderung nicht in die Saldo-Klausel zu integrieren. Er räume damit ein, dass bei gehöriger Sorgfalt die Saldoklausel mit einem entsprechenden Vorbehalt hätte ergänzt werden müssen. Y._____ dagegen habe angegeben, die offene Mietzinsforderung sei absichtlich nicht zum Regelungsgelt der Vereinbarung gemacht worden (act. 99 S. 20). Der behauptete Widerspruch ist bei genauer Betrachtung indes nicht wesentlich. Auch der Zeuge Y._____ gab auf die entsprechende Frage hin an, der Klarheit halber wäre es günstiger gewesen, einen ausdrücklichen Hinweis auf die von der Vereinbarung nicht erfasste Mietzinsforderung anzubringen, aber er habe damals nicht daran gedacht (Vi-Prot. S. 36). Demgegenüber ist die Angabe des

- 22 - Zeugen F._____, der unterbliebene ausdrückliche Hinweis müsse ein Versehen gewesen sein (Vi-Prot. S. 33), keine schwer wiegende Abweichung. Beide meinen damit, dass es aus der ex-post Betrachtung sinnvoll gewesen wäre, einen Hinweis anzubringen. Viel wichtiger ist, dass die Zeugen Y._____ und F._____ zu der entscheidenden Frage übereinstimmend angaben, betreffend die Problematik der Liegenschaft bzw. der Mietzinsen sei man sich an einer ersten Besprechung nicht näher gekommen und man habe daher gesagt, man klammere dies aus (Vi-Prot. S. 31 f., S. 35 f.). Der von der Beklagten gesehene Widerspruch in den Aussagen der Zeugen F._____ und Y._____ ist somit nicht entscheidend. Daraus kann daher nicht folgen, dass den Aussagen von C._____ und von Rechtsanwalt X1._____ gegenüber den Zeugenaussagen F._____ und Y._____ der Vorzug zu geben wäre.

E. 7.3.5

Sodann lässt sich auch aus den Aussagen des Zeugen E._____ nichts zugunsten der Beklagten ableiten. Dass seiner Ansicht nach der Mietzins bereits im September 2007 reduziert wurde und aus seiner Optik eine Erwähnung dieses Themas deshalb nicht nötig war (act. 99 S. 23; Vi-Prot. S. 18), hilft der Beklagten nicht. Dasselbe gilt betreffend die

entsprechende Angabe von C._____ (act. 99 S. 23 f.; Vi-Prot. S. 27). Nach der erwähnten Korrespondenz (Schreiben der Beklagten vom 23. September 2008, act. 22/10), und auch ausgehend vom eigenen Standpunkt der Beklagten (act. 20 S. 6 sowie gleich nachfolgend II./7.3.6 zweiter Absatz), war ihr in diesem Zeitpunkt durchaus klar, dass die Mietzinshöhe und eine entsprechende Nachforderung der Klägerin trotz der behaupteten Vereinbarung vom September 2007 auch ein Jahr danach und im Vorfeld der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 noch ein Thema waren.

E. 7.3.6

Die Beklagte stellt sich weiter auf den Standpunkt, es wäre zu erwarten, dass die Mietzinsforderung, wenn sie nicht zum Regelungsgehalt der Saldoklausel hätte gemacht werden sollen, ausdrücklich vorbehalten worden wäre, und dass man das versehentlich vergessen hätte, sei angesichts der Tatsache, dass die Vereinbarung zwischen sehr erfahrenen und sorgfältigen Wirtschaftsanwälten mehrfach hin und her gegangen sei, völlig unglaubwürdig (act. 99 S. 19 f., S. 25 f.). Daraus vermag die Beklagte jedoch nichts für sich abzuleiten: Zwar mag

- 23 - es sein, dass bei fehlender Einigung über die Mietzinsen ein ausdrücklicher Vorbehalt zu erwarten wäre. Gleichermassen wäre aber bei tatsächlicher Einigung ein ausdrückliches Festhalten derselben zu erwarten. Dass angesichts der erwähnten strittigen Vorgeschichte mit Blick auf die geltend gemachten Mietzinsausstände (vgl. vorne II./7.3.3) eine schliesslich gefundene Einigung (erneut) nicht schriftlich festgehalten würde, erscheint kaum naheliegender als umgekehrt bei fehlender Einigung der Verzicht auf einen Vorbehalt von der Saldoklausel. Etwas anderes folgt diesbezüglich auch nicht aus der erwähnten Thematisierung der Mietzinsausstände in den Monaten vor dem Abschluss der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 (entgegen der Beklagten, Vi-Prot. MD090054 S. 12). Die Beklagte macht nicht geltend, dass diese Gespräche zu einer Einigung geführt hätten, sondern die Mietzinshöhe wurden nach ihrem Vorbringen lediglich in der letzten Zeit vor dem Abschluss der Saldoklausel nicht mehr diskutiert (vgl. act. 99 S. 25). Weshalb dem so war, wird von der Beklagten nicht ausgeführt. Vor diesem Hintergrund wird mit der fehlenden Thematisierung der Ausstände im Vereinbarungstext nicht nachgewiesen, dass die Vertragsparteien sich tatsächlich darüber einigten und dass sie diese Ausstände daher bewusst in den Anwendungsbereich der allgemeinen Saldoklausel stellen wollten. Der Abbruch der Gespräche betreffend Mietzinshöhe könnte auch bedeuten, dass die Vertragsparteien erkannten, diesbezüglich zu weit auseinander zu liegen, und dass sie daher im Rahmen der Verhandlungen mit Blick auf die Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 dieses Thema völlig beiseite liessen (so auch die Zeugen Y._____ und F._____, Vi-Prot. S. 31, 35). Dabei mag es durchaus sein, dass die Beklagte und C._____ die schliesslich unterzeichnete Saldoklausel auch auf die Mietzinsausstände bezogen, die Klägerin aber davon ausging, darüber würde nach dem Abbruch der diesbezüglichen Gespräche noch weiter diskutiert werden. Von einem übereinstimmenden wirklichen Willen, wonach die Mietzinsforderung von der Saldoklausel erfasst werden sollte, könnte danach nicht gesprochen werden.

E. 7.3.7

Eher gegen einen solchen übereinstimmenden Willen spricht sodann der Umstand, dass ein mit der Mietzinsnachforderung zusammenhängender Punkt, der Verkauf des Miteigentumsanteils der Liegenschaft, ausdrücklich vom

- 24 - Geltungsbereich der Saldoklausel ausgenommen wurde. War das zukünftige rechtliche Schicksal der Liegenschaft und damit die Frage, wer inskünftig deren Vermieter sein würde, noch offen, so spricht dies eher dafür, dass auch die Frage der Mietzinshöhe noch offen war und die Parteien sich in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 auf die Fragen im Zusammenhang mit der Beendigung der gemeinsamen beruflichen Tätigkeit konzentrierten (zumal diese Fragen teilweise auch wichtiger gewesen sein mögen, insbesondere das Projekt "...", vgl. Vi-Prot. S. 25 oben und S. 40 unten). Auch wenn die Beklagte und C._____ das anders verstanden haben mögen, in dem Sinne, dass sie einen "Schlussstrich" ziehen wollten und dass für sie einzig das Thema Verkauf der Liegenschaft noch offen war (act. 99 S. 23 oben sowie die Zeugenaussage von Rechtsanwalt X1._____, act. 99 S. 25 sowie Vi-Prot. S. 39 f.), so liesse sich daraus nicht auf einen übereinstimmenden tatsächlichen Willen der Parteien (also auch der Klägerin) schliessen. Wie der Vorbehalt aus dem Blickwinkel des Vertrauensprinzips zu verstehen ist, wird weiter unten geprüft (vgl. II./7.5.4).

E. 7.3.8

Die Beklagte vermochte damit insgesamt einen übereinstimmenden tatsächlichen Willen aller Vertragsparteien, wonach die von der Klägerin geltend gemachten Mietzinsausstände von der Saldoklausel vom 22./23. Dezember 2008 erfasst sein sollten, nicht nachzuweisen. Mithin ist der vorinstanzlichen Würdigung zu folgen, wonach der Hauptbeweis der Beklagten, dass allfällige noch offene Mietzinsforderungen der Klägerin gegenüber der Beklagten von der Saldoklausel in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 nach dem wirklichen Willen der Vertragsparteien erfasst wurden, scheiterte (act. 98 S. 22).

E. 7.4

Zum Gegenbeweis der Klägerin:

E. 7.4.1

Die Vorinstanz kam daraufhin in einer recht kurzen Erwägung wie bereits erwähnt zum Schluss, der Gegenbeweis sei geglückt, weil es den Parteien beim Abschluss der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 klar gewesen sei, dass das Schicksal der Mietzinsforderung im Rahmen dieses Vergleichs keine Berücksichtigung finden sollte (act. 98 S. 22). Dem ist indes nicht zu folgen:

- 25 - Nach dem Gesagten ist ein wirklicher Wille der Klägerin, wonach die Saldoklausel die Mietzinsforderung erfassen sollte, nicht nachgewiesen. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, ein gegenteiliger Wille aller Vertragsparteien sei erwiesen. Insbesondere vermögen die Ausführungen der Zeugen F._____ und Y._____, auch wenn sie mit der Vorinstanz als stimmig bezeichnet werden können (act. 98 S. 21), gegenüber den gegenteiligen (und nicht wesentlich weniger stimmigen) Schilderungen von C._____ und des als Partei befragten Rechtsanwalts X1._____ nicht zu überwiegen (vgl. zur Interessenlage aller befragten Rechtsvertreter bzw. Organpersonen vorne II./7.3.3). Ein übereinstimmender wirklicher Wille der Vertragsparteien lässt sich damit weder in die eine noch in die andere Richtung beweisen, und mit den Schlüssen, welche aus den als Beweismittel abgenommenen Urkunden und aus der Entstehungsgeschichte der Vereinbarung gezogen werden können, verhält es sich nach den vorstehenden Ausführungen gleich. Für die Beklagte lässt sich daraus allerdings nichts ableiten:

E. 7.4.2

Der Gegenbeweis hat zum Zweck, das Ergebnis des Hauptbeweises so zu erschüttern, dass zuungunsten des Beweisbelasteten entschieden wird. Er ist nur relevant, wenn der Hauptbeweis geführt wurde und nicht scheiterte (BSK ZGB I-Schmid/Lardelli, 4. Auflage 2010, Art. 8 N 36). In tatsächlicher Hinsicht ist somit nur massgeblich, ob die beweisbelastete Partei ihre Sachdarstellung zu beweisen vermag. Gelingt ihr dies nicht, so trägt sie die Folgen der Beweislosigkeit (Schmid/Lardelli, a.a.O., Art. 8 N 4). In der konkreten Situation der Vertragsauslegung heisst dies, dass beim gescheiterten Nachweis der von der (beweisbelasteten) Beklagten vertretenen Interpretation (d.h. vorliegend der Behauptung der Beklagten, wonach die Saldoklausel nach dem wirklichen Willen der Parteien die Mietzinsforderung umfassende) die objektivierende Vertragsauslegung massgeblich ist, die als Rechtsfrage zu prüfen ist (vgl. BGer 4C.201/2000 E. 2a, 4A_604/2011 E. 3.1 m.w.Nw.; BSK OR I-Wiegand, 5. Auflage 2011, Art. 18 N 15).

- 26 -

E. 7.5

Objektivierende Vertragsauslegung:

E. 7.5.1

Nach dem Gesagten ist die Saldoklausel in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Es gelten dieselben Kriterien, die bei der Auslegung übriger vertragsrelevanter Erklärungen einschlägig sind. Massgeblich ist, wie der Text nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie unter den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGer 4A_604/2011 E. 3.1; Wiegand, a.a.O., Art. 18 N 35). Eine vollständige gegenseitige Befreiung ist nicht leichthin, sondern nur mit Zurückhaltung anzunehmen (BGE 127 III 444 E. 1a, BGer 5A_828/2010 E. 4.1; vgl. auch BR 2010 S. 71 sowie BK-Weber, Art. 88 N 27 f.). Nicht zu umgehen ist, dass dabei teilweise dieselben Umstände einzubeziehen sind, wie bei der Bestimmung des wirklichen Parteiwillens. Umstände, die dort als Indizien für einen bestimmten wirklichen Willen der Beteiligten relevant waren, können hier mit Blick auf das nach Treu und Glauben gebotene objektivierte Verständnis der Vertragsklausel herangezogen werden.

E. 7.5.2

Auszugehen ist vom Wortlaut bzw. Wortsinn (vgl. vorne II./7.1). Gemäss diesem ist von der Saldoklausel grundsätzlich nur der allfällige Verkauf des 50%-Anteils an der Liegenschaft D._____ ausgenommen.

E. 7.5.3

Der blosse Wortsinn ist indessen, auch wenn er klar ist, für die Vertragsauslegung nicht alleine massgeblich (BGE 127 III 444). Im Sinne eines systematischen Auslegungselementes ist auch die Stellung der Saldoklausel im Gesamtkonzept des Vertrages massgeblich, d.h. der Zusammenhang der fraglichen Klausel mit der Gesamtheit der vertraglichen Regelungen (Wiegand, a.a.O., Art. 18 N 24, 38). Daher ist auf die übrigen Gegenstände der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 einzugehen. Wie bereits vorne unter II./7.1 erwähnt, waren dies die folgenden fünf Punkte: "Arbeitsverhältnis zwischen der Gesellschaft und Frau B._____", "Projekt ...", "Steuerrevision", "Abschluss Kontokorrentkonto von Frau B._____" und "Restzahlung Kaufpreis Aktienkauf vom 13. Juli 2007". Es fällt auf, dass all diese Punkte die berufliche Tätigkeit, d.h. die Beendigung der beruflichen Zusammenarbeit der Klägerin und C._____ im Rahmen der Beklagten

betreffen. Der von der Beklagten gesehene Zweck der Vereinbarung, einen

- 27 - Schlusstrich unter die gegenseitigen Beziehungen zu ziehen (act. 99 S. 8 f.), ist vor diesen Hintergrund zu stellen. Thema der Vereinbarung waren danach die Auflösung der beruflichen Zusammenarbeit der Klägerin und C. _____ als Geschäftsführerinnen der Beklagten (sowie diesbezügliche Internas der Beklagten wie steuerliche und buchhalterische Belange). Die mietrechtlichen Belange zwischen der Beklagten einerseits und der Klägerin und C. _____ andererseits (Vermietung der Liegenschaft D. _____) als Aussehenbeziehung der Beklagten stellen eine ganz andere Art von geschäftlicher Beziehung dar. Dies spricht dafür, die Saldoklausel so zu verstehen, dass sie sich lediglich auf Forderungen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der beruflichen Zusammenarbeit bezog (vgl. sic! 2008 S. 901 ff., wonach eine Saldoklausel in einem Vertrag über die Aufhebung eines Arbeitsverhältnisses mit Regelung der dabei zu erwartenden Fragen – Lohn, Abfindung, Altersvorsorge und Arbeitszeugnis – immaterialgüterrechtliche Ansprüche nach Treu und Glauben nicht erfasst, wenn solche Ansprüche im entsprechenden Vertrag keine Erwähnung finden).

E. 7.5.4

Für dieses Verständnis der Saldoklausel spricht auch der erwähnte Vorbehalt eines allfälligen Verkaufs des 50%-Anteils der Liegenschaft D. _____. Die Frage der Mietzinsanpassung steht mit der Frage eines solchen Verkaufs wie bereits erwähnt (II./7.3.7) in einem engen Zusammenhang: Beide Fragen wurden nebeneinander als Möglichkeiten diskutiert, der Situation zu begegnen, dass die Klägerin nach der Beendigung der gemeinsamen Geschäftstätigkeit nach Ansicht der Beklagten von einem inhaberoptimierten Mietzins profitierte, was (ebenfalls nach Ansicht der Beklagten) nicht mehr gerechtfertigt war (vgl. act. 22/10 S. 2 f.). Ist die eine diskutierte Variante der Entschärfung dieser Problematik ausdrücklich von der Saldoklausel ausgenommen, so ist daraus nach Treu und Glauben zu schliessen, dass auch die andere Variante noch im Raum stand, weil die Problematik als Ganzes noch nicht entschärft war. Dies legt eine weite Auslegung des Vorbehalts nahe, in dem Sinne, dass er die ganze geschilderte Problematik des Profitierens der Klägerin von einem (behaupteterweise) inhaberoptimierten Mietzins umfasste.

- 28 -

E. 7.5.5

Würde das erwähnte Mietverhältnis zwischen der Beklagten einerseits und der Klägerin und C. _____ andererseits als vom Regelungsgehalt der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 erfasst, so hätte dies mit Blick auf das Schicksal des Mietvertrages problematische Konsequenzen – wörtlich verstanden hätten die Vertragsparteien mit Ziff. 6.2 der Vereinbarung (vgl. vorne II./7.1) den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag aufgehoben. Dies entspricht aber offenkundig nicht dem Verständnis der Vertragsparteien und insbesondere auch nicht dem der Beklagten (vgl. act. 99 S. 3 unten sowie Vi-Prot. MD090054 S. 12). Zweck der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 war daher nach Treu und Glauben nicht ein totaler und definitiver Schlusstrich unter alle gegenseitigen Beziehungen, sondern lediglich ein Schlusstrich unter die gegenseitigen geschäftlichen Beziehungen im Zusammenhang mit der im Rahmen der Beklagten gemeinsam ausgeübten beruflichen Tätigkeit von C. _____ und der Klägerin, oder kurz gesagt, der "Austritt" der Klägerin aus dem gemeinsam betriebenen Geschäft. Das Bestehen des Mietvertrags über

die Liegenschaft D._____ war von diesem Schlusstrich nicht erfasst. Nach Treu und Glauben spricht dies dafür, auch die Saldoklausel in derselben Vereinbarung nicht auf den Mietvertrag bzw. auf die Streitigkeit über dessen Inhalt (Mietzinshöhe) zu beziehen.

E. 7.5.6

Hinzu kommt was folgt: Der Streit über die Mietzinshöhe für das Miet- objekt D._____ ab 1. Oktober 2007 war in der Zeit vor dem Abschluss der Verein- barung zwischen den Parteien wie gesehen wiederholt ein Thema, und eine ein- vernehmliche Regelung ist wie gesehen nach den vorgebrachten Tatsachenschil- derungen nie erfolgt (vgl. vorne II./7.3.6). Eine trotz langwierigen und strittigen Gesprächen somit zu keinem Zeitpunkt explizit erfolgte Einigung über die von der Klägerin geltend gemachten Mietzinsausstände in eine spätere, allgemein formu- lierte Saldoklausel hinein zu interpretieren, kann nach Treu und Glauben nicht angehen. Aus all diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Saldoklausel in der Vereinbarung vom 22./23. Dezember 2008 die offenen Mietzinsforderungen der Klägerin gegenüber der Beklagten nach Treu und Glauben nicht erfasste.

- 29 - 8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Mietvertrag vom 3. Januar 2001 wie geschildert ab dem 1. Januar 2007 stillschweigend weiterge- führt wurde, der Nachweis des Abschlusses eines neuen Mietvertrags mit abge- änderter Mietzinshöhe gescheitert ist und nach Treu und Glauben die geltend gemachten Mietzinsausstände als von der Saldoklausel vom 22./23. Dezember 2008 nicht erfasst gelten. Daher hat die Vorinstanz die Klage der Klägerin zu Recht gutgeheissen. Die in der Klageguthweisung erfolgte Verpflichtung zu Verzugszinsen von 5% ab 15. November 2008 (mittlerer Verfall; vgl. act. 98 S. 23) wurde von der Be- klagten nicht beanstandet. Ob der Umstand, dass die Mietzinsen quartalsweise im Voraus zu bezahlen waren (vgl. act. 22/2; die Vorinstanz ging von monatlich im Voraus zahlbaren Mietzinsen aus, act. 98 S. 23), richtigerweise zu einem früheren mittleren Verfall führt, ist nicht zu prüfen (Verbot der reformatio in peius, Art. 58 Abs. 1 ZPO).

Entsprechend ist die Berufung abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

III. 1. Zu bestätigen sind auch die Kosten- und Entschädigungsfolgen des angefochtenen Urteils. 2. Ausgangsgemäss wird die Beklagte für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist mangels Aufwendungen im Berufungsverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen. 3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr richtet sich nach dem Streitwert (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Zu berücksichtigen ist, dass ein materieller Teilbereich des geltend gemachten Anspruchs bereits mit Beschluss vom 8. März 2011 (Ge- schäfts- Nr. NG100020, act. 60) zweitinstanzlich beurteilt wurde, insgesamt aber von einem aufwendigen Verfahren auszugehen ist, weshalb für beide Berufungs- verfahren zusammen eine Erhöhung der nach dem Streitwert berechneten Ge-

- 30 - bühr um einen Drittel geboten ist (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Vom Total für beide Ver- fahren (Fr. 10'200.00) ist die bereits im Beschluss vom 8. März 2011 festgesetzte Entscheidgebühr abzuziehen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen, und das Urteil des Mietge- richts Zürich vom 5. März 2012 wird bestätigt. Entsprechend wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 77'000.00 nebst Zins zu 5% seit 15. November 2008 zu bezahlen. 2. Die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung wird bestätigt. 3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'400.00 festgesetzt. 4. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Beklagten auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 5. Für das

Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen festgesetzt. 6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage eines Doppels von act. 99, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse. 7. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 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 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 77'000.00. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 31 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: lic. iur. A. Katzenstein lic. iur. T. Engler versandt am:

E. 12

September 2008, vgl. act. 20 S. 6). Im Zuge der Verhandlungen mit Blick auf die Formulierung des Vereinbarungstextes dürften allerdings viele weitere Gesichtspunkte eine Rolle gespielt haben, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind und die sich der Kenntnis der Kammer entziehen. Die fehlende Erwähnung der Mietzinsausstände erlaubt daher unabhängig vom Verfahrensausgang nicht ohne weiteres Rückschlüsse auf die (von der Beklagten, act. 98 S. 19, thematisierte) Sorgfalt der Rechtsvertreter. An ihrer geschilderten Interessenlage ändert dies jedoch nichts.

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