

ZH_OBERGERICHT NG240001 vom 23. August 2024

ZH Obergericht, 2024-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG240001

FR: ZH_OBERGERICHT NG240001 du 23 août 2024

IT: ZH_OBERGERICHT NG240001 del 23 agosto 2024

Erwägungen

E. 1

August 2017 (act. 3/8 = act. 30/8), vom 21. Juni 2018 per 1. März 2018 (act. 3/4 = act. 30/2) sowie vom 1. August / 7. August 2017 per 1. August 2017 (act. 3/5 = act. 30/3) vermietete der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) acht Mieträume in der Liegenschaft D.____-strasse ... in ... Zürich. Bei die-

- 5 - sen Verträgen handelt es sich jeweils um ein vom Hauseigentümergebiet oder von mietrecht.ch herausgegebenes Formular mit nachträglichen handschriftlichen Ergänzungen. Die vom Berufungskläger und den Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) eingereichten Verträge unterscheiden sich inhaltlich. Die Mietobjekte wurden jeweils zumindest und unbestrittenermassen durch die Beklagte 2 und Berufungsbeklagte 2 (nachfolgend: Berufungsbeklagte 2) gemietet (act. 3/1-8 und act. 30/1-8). Die Beklagte 1 und Berufungsbeklagte 1 (nachfolgend: Berufungsbeklagte 1) übernahm im Dezember 2017 die Berufungsbeklagte 2 von E.____ und wurde an dessen Stelle Gesellschafterin und Geschäftsführerin mit Einzelunterschriftsberechtigung (act. 9 und act. 53). Unbestritten ist, dass E.____ selbst nie Mietpartei war (mangels anderweitiger Ausführungen; act. 28 Rz. 10; vgl. zum Ganzen auch act. 58 S. 2 ff.).

E. 1.1

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelschrift muss Anträge enthalten, aus welchen hervorgeht, wie der angefochtene Entscheid abgeändert werden soll. Die Vorinstanz stellte dem Berufungskläger das angefochtene Urteil vom 20. November 2023 am 22. November 2023 zu (act. 55). Der Berufungskläger erhob am 5. Januar 2023 mit elektronischer Eingabe Berufung (act. 59; act. 59a). Die Berufung wurde damit unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes vor und nach Weihnachten innert der 30-tägigen Berufungsfrist rechtzeitig erhoben (Art. 143 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO). Das Rechtsmittel enthält eine Begründung und die vorstehend aufgeführten Berufungsanträge (act. 59 S. 2 f.).

E. 1.2

Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den Streitwert von Fr. 155'629.45 ohne Weiteres erreicht. Damit sind alle Berufungsvoraussetzungen erfüllt, weshalb auf das Rechtsmittel einzutreten ist.

- 7 - 2. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht (mehr) vortragen. Vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufungsbegründung (und gegebenenfalls in der Berufungsantwort) erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1). III. 1. Zwischen den Parteien ist vor der Kammer strittig, ob die Berufungsbeklagte 1 durch die nachträglichen Vertragsanpassungen Mietpartei wurde, nicht aber die Höhe der Forderung (vgl. act. 59; act. 67). Die Vorinstanz erwog dazu im Wesentlichen, dass bezüglich der Mietverträge auf der Basis von Formularen des Hauseigentümerverbands erkennbar sei, dass die Vorlage im Vergleich zum Formular von mietrecht.ch keine Rubrik "Mitmieter/in" enthalte. Weiter sei festzuhalten, dass in allen Exemplaren der Verträge von mietrecht.ch, welche vom Berufungskläger eingereicht worden seien, mit der Ausnahme von act. 3/5, die Rubrik "Mitmieter/in" und "Name d. Ehegatten/in" durchgestrichen sei. Mit dem Durchstreichen der Rubrik "Mitmieter/in" sei klar zum Ausdruck gebracht worden, dass die Berufungsbeklagte 1 nicht Partei der Mietverträge habe werden sollen. Soweit in einem Teil der Verträge E._____ durchgestrichen und durch die Berufungsbeklagte 1 ersetzt worden sei, könne und habe allein daraus aus Sicht aller Beteilig-

- 8 - ten offensichtlich nicht abgeleitet werden können, dass die Berufungsbeklagte 1 in eine Rolle habe schlüpfen sollen, die E._____ zuvor nicht innegehabt habe. Richtig sei zwar, dass es nicht nötig gewesen wäre, den Namen der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Berufungsbeklagten 2 in den Vertragsdokumenten nachzutragen, wenn es nur darum gegangen wäre, eine Kontakt- oder Notfalladresse für den Kläger zu schaffen. Laien wüssten jedoch oft nicht um die rechtliche Selbständigkeit juristischer Personen, so dass die Beteiligten des vorliegenden Falls den Nachtrag der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin auch irrtümlich als erforderlich betrachtet haben könnten. In diese Richtung zeige klar die Tatsache, dass bei fast allen Vertragsdokumenten, in welcher ihr Name eingefügt worden sei, der für einen Vertragserweiterungswillen essentielle Ausdruck "Mitmieter/in" durchgestrichen worden sei, soweit er im Formular vorgegedruckt gewesen sei. Gerade weil beide Parteien auch im vorliegenden Verfahren die Verträge über die verschiedenen Objekte übereinstimmend als einheitlich betrachteten hätten, habe es überdies durchaus gute Gründe gegeben, die handschriftlichen Ergänzungen auch dann auf allen bestehenden Vertragsformularen anzubringen, wenn damit nur die neuen Beherrschungsverhältnisse der Berufungsbeklagten 2 klargestellt werden sollten. Denn nur so liesse sich der Anschein vermeiden, es handle sich bei den acht Verträgen möglicherweise nicht um ein einheitliches Ganzes. Gemäss dem Handelsregisterauszug sei die Berufungsbeklagte 1 seit Dezember 2017 Gesellschafterin

und Geschäftsführerin der Berufungsbeklagten 2 und habe damit E. _____ abgelöst. Es falle auf, dass die drei Verträge vom 21. Juni 2018, und somit nach Übernahme der Berufungsbeklagten 2, alle durch die Berufungsbeklagte 1 unterzeichnet worden seien, wogegen die Verträge vor der Übernahme der Berufungsbeklagten 2 durch die Berufungsbeklagte 1 alle- samt mit einer Ausnahme nur durch den bisherigen Gesellschafter und Einzelun- terschriftsberechtigten E. _____ unterzeichnet worden seien. Es könne kein Zufall sein, dass die Berufungsbeklagte 1 lediglich in denjenigen Verträgen selbst unter- zeichnet habe, in denen sie als Gesellschafterin und Geschäftsführerin für die Be- rufungsbeklagte 2 aufgetreten sei und in all denjenigen Verträgen, welche schon

- 9 - zuvor abgeschlossen worden seien, mit Ausnahme von einem, nie selbst unter- zeichnet habe. Unsubstantiiert sei die Behauptung des Berufungsklägers, er habe vor oder bei der Modifikation der Vertragsexemplare den Einbezug der Berufungsbeklag- ten 1 als Mitmieterin "gewünscht" und die Berufungsbeklagte 1 sei "damit einver- standen" gewesen. Er erläutere nicht, wann er solches wem mit welchen Worten gesagt haben wolle und wie genau die Berufungsbeklagte 1 darauf reagiert haben soll. Spezifische Beweisofferten zu dieser Behauptung lägen nicht vor, denn im entsprechenden Absatz fänden sich neben der Behauptung weitere, damit nicht direkt zusammenhängende Themen. Zudem: Wenn sich ein derartiger Austausch ereignet hätte, wäre zu erwarten, dass dies in der Korrespondenz der Beteiligten, und sei es nur in einer E-Mail, einen Niederschlag gefunden hätte vor der Anpas- sung der Vertragsdokumente. Solches mache der Berufungskläger nicht geltend. Ein Motiv zuzustimmen, habe die Berufungsbeklagte 1 ebenfalls nicht gehabt, selbst wenn es schon damals begründete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit der Berufungsbeklagten 2 gegeben habe, denn der Berufungskläger habe rechtlich keine Möglichkeit gehabt, die Berufungsbeklagte 1 zum Vertragseintritt zu zwin- gen, und die Änderung der Beherrschungsverhältnisse habe nichts an der weite- ren Wirksamkeit des Mietverhältnisses mit der Berufungsbeklagten 2 geändert. Auch aus der gemeinsam eingereichten Kündigungsschutzklage der Beru- fungsbeklagten könne der Berufungskläger entgegen seiner Auffassung nichts für sich ableiten, denn die Berufungsbeklagten hätten in jenem Verfahren klarge- macht, dass der Einbezug der Berufungsbeklagten 1 nur sicherheitshalber er- folge, d.h. für den Fall, dass sich der Standpunkt des Berufungskläger wider Er- warten als richtig erweisen sollte (act. 58 S. 17 ff.). 2. Der Berufungskläger hält dem zusammengefasst entgegen, dass die Beru- fungsbeklagte 1 unbestrittenermassen seit dem tt. Dezember 2017 als Gesell- schafterin und Geschäftsführerin der Berufungsbeklagten 2 im Handelsregister eingetragen sei. Der Berufungskläger gehe mit der Vorinstanz einher, dass diese Übernahme der Stammanteile sowie die Übernahme der Geschäftsführerinnen- funktion nicht automatisch zum Eintritt der Berufungsbeklagten 1 als weitere Mie-

- 10 - terin in die bereits bestehenden Mietverhältnisse zwischen dem Berufungskläger und der Berufungsbeklagten 2 geführt habe. Der Berufungskläger, dessen Sohn F. _____ und die Berufungsbeklagte 1 sowie deren Lebens- und Geschäftspartner hätten am 21. Juni 2018 über die Weiterführung der zwischen dem Berufungsklä- ger und der Berufungsbeklagten 2 bereits bestehenden Mietverhältnisse, disku- tiert. Der Berufungskläger habe in diesem Rahmen den Wunsch geäußert, zu- sätzlich zur Berufungsbeklagten 2 eine weitere Mieterin in die Mietverträge aufzu- nehmen, nicht zuletzt als zusätzliche Sicherheit für die Mietzinszahlungen. Die Berufungsbeklagte 1 habe sich damit einverstanden gegeben. Die Vorinstanz ma- che in diesem Zusammenhang geltend, es handle sich hierbei um eine

unsubstantiierte Behauptung des Berufungsklägers und es würden keine spezifischen Beweisofferten für die Behauptung vorliegen. Beides sei falsch. Der Berufungskläger habe für diese Behauptung sowohl die persönliche Befragung des Berufungsklägers sowie die persönliche Befragung von F._____ offeriert. Inwiefern diese Tatsachenbehauptung noch weiter hätte substantiiert werden können, erhelle nicht. Eine Tatsachenbehauptung habe nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genüge, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren seien, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet würden. Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag werde als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulasse. Der Berufungskläger habe vor der Vorinstanz klar und substantiiert dargelegt, dass die Parteien überein gekommen seien, dass auch die Berufungsklagte 1 als Mieterin in den Mietvertrag aufgenommen werden soll. So sei die Vertragserweiterung – konkret: die Aufnahme der Berufungsbeklagten 1 als weitere Mieterin – zwar mündlich besprochen worden, weshalb diesbezüglich beispielsweise auch keine E-Mail vorliege. Allerdings lasse sich der übereinstimmende Wille der Parteien betreffend Erweiterung der Mietverträge auf die Berufungsklagte 1 ohne Weiteres aus dem Umstand entnehmen, dass die Berufungsklagte 1 schlussendlich tatsächlich als Mieterin in die einzelnen Mietverträge aufgenommen worden sei.

- 11 - E._____ sei direkt nach der Firma aufgeführt worden. Die private Adresse von E._____ sei in den Mietverträgen jeweils nicht aufgeführt worden. Lediglich die Adresse des Sitzes der Berufungsbeklagten 2 sei in den Mietverträgen aufgeführt worden. Dadurch sei klar ersichtlich gewesen, dass dazumal lediglich die Berufungsbeklagte 2 Vertragspartei der streitgegenständlichen Mietverträge gewesen sei. Nachdem die Stammanteile der Berufungsbeklagten 2 an die Berufungsbeklagte 1 abgetreten worden seien und die Berufungsbeklagte 1 Geschäftsführerin der Berufungsbeklagten 2 geworden sei, hätten die Mietverträge grundsätzlich einfach so belassen werden können. Dies habe aber offensichtlich nicht dem Willen der Vertragsparteien entsprochen. Dass die Berufungsklagte 1 nicht lediglich als Kontaktperson der Berufungsbeklagten 2, sondern als eigenständige Vertragspartei in die Mietverträge aufgenommen worden sei, ergebe sich insbesondere daraus, dass die Berufungsbeklagte 1 jeweils mit ihrer privaten Adresse in den Mietverträgen aufgenommen worden sei (act. 59 Rz. 11 ff.).

E. 2

Mit Eingabe vom 14. Juni 2022 machte der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Verfahren betreffend Forderung anhängig (act. 8/1-4). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 17. November 2022 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom 17. November 2022 erteilte die Schlichtungsbehörde dem Berufungskläger die Klagebewilligung (act. 8/20). Mit Eingabe vom 6. Januar 2023 machte der Berufungskläger eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) anhängig (act. 1) und modifizierte diese Begehren wie aufgezeigt anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. September 2023 (act. 50). Mit Urteil vom 20. November 2023 wies die Vorinstanz die Klage teilweise gut, indem sie die Berufungsbeklagte 2, nicht aber die Berufungsbeklagte 1, zur Zahlung der beantragten Geldbeträge verpflichtete. Konkret kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Berufungsbeklagte 2 mit der Bezahlung von Mietzinsen im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 1. April 2023 in der Gesamthöhe von Fr. 151'796.45 sowie

mit den Stromkosten im Jahr 2019, 2020 und 2021 in der Höhe von Fr. 1'450.75, Fr. 1'102.45 und Fr. 1'279.80 in Verzug ist. Diese Beträge jeweils zuzüglich Zins wurden dem Berufungskläger zugesprochen (vgl. act. 58 S. 22; Dispositiv-Ziffer 1).

- 6 -

E. 3

Die Berufungsbeklagten weisen im Wesentlichen darauf hin, dass sich der Berufungskläger mit der Eventualerwägung, wonach, wenn sich ein derartiger Austausch ereignet hätte, zu erwarten wäre, dass dies in der Korrespondenz der Beteiligten, und sei es nur in einer E-Mail, Niederschlag gefunden hätte. Auch aus den Mietverträgen könne nichts entnommen werden, was dafür spreche würde, dass die Berufungsbeklagte 1 Mieterin der entsprechenden Mietverhältnisse gewesen sein soll. Im Weiteren weise die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass zuzüglich der Mietverträge auf der Basis von Formularen des Hauseigentümergebietes erkennbar sei, dass die Vorlage im Vergleich zum Formular von mietrecht.ch keine Rubrik "Mitmieter/in" enthalte. Weiter sei festzuhalten, dass in allen Exemplaren der Verträge von mietrecht.ch, welche vom Berufungskläger eingereicht worden seien, mit der Ausnahme von act. 3/5 die Rubrik "Mitmieter/in" und "Name d. Ehegatten/in" durchgestrichen sei. Gerade weil beide Parteien auch im vorliegenden Verfahren die Verträge über die verschiedenen Objekte übereinstimmend als einheitlich betrachtet hätten, gebe es überdies gute Gründe die handschriftlichen Ergänzungen auch dann auf allen bestehenden Vertragsformularen anzubringen, wenn damit nur die neuen Beherrschungsverhältnisse bei der Berufungsbeklagten 2 klargestellt werden sollten.

Denn nur so habe sich der Anschein vermeiden lassen, es handle sich bei den acht Verträgen möglicherweise nicht um ein einheitliches Ganzes. Der Einwand des Berufungsklägers steche daher auch aus diesem Grund nicht ein und werde auch hier bestritten. Auch aus der gemeinsam eingereichten Kündigungsschutzklage der Berufungsbeklagten könne der Berufungskläger entgegen seiner Auffassung nichts für sich ableiten, denn die Berufungsbeklagten hätten in jenem Verfahren klar gemacht, dass der Einbezug der Berufungsbeklagten 1 nur sicherheitshalber erfolge (act. 67 S. 3 ff.).

E. 4.1

Gemäss Art. 8 ZGB hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Hierbei ist grundsätzlich das Regelbeweismass anzuwenden, das heisst, ein Beweis gilt erst dann als erbracht, wenn das Sachgericht nach objektiven Gesichtspunkten vom Vorliegen einer Tatsache überzeugt ist und ihm allfällige Zweifel als unerheblich erscheinen (vgl. statt vieler: BGE 133 III 153 E. 3.3; BGE 128 III 271 E. 2b/aa). Den Berufungskläger trifft die Beweislast für die Übernahme des Mietverhältnisses durch die Berufungsbeklagte 1 für sämtliche streitgegenständliche Räumlichkeiten in der Liegenschaft D.____-strasse ..., ... Zürich (vgl. zur Übersicht der verschiedenen Mietverträge, act. 58, S. 3 ff.).

E. 4.2

Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR geht der subjektive Parteiwille dem normativen Auslegungsergebnis (Auslegung nach dem Vertrauensprinzip) vor. Normativ ist ein Vertrag nach seinem Wortlaut und den Umständen bei Vertragsschluss so auszulegen, wie er von den Parteien verstanden werden durfte und musste (BGE 144 III 43 E. 3.3; BGE 138 III 659

E. 4.2.1). Der klare Wortlaut einer Ver- tragsklausel hat bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip den Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, sie erweise sich auf Grund anderer Ver- tragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Um- stände als nur scheinbar klar (BGE 128 III 265 E. 3 a). Mithin ist die reine Ausle- gung nach dem Vertragswortlaut nicht zulässig, selbst wenn dieser auf den ersten Blick klar erscheint (vgl. aus der neueren Rechtsprechung: BGer 4A_133/2023 vom 9. Juni 2023 E. 4.1.2; BGer 4A_254/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 5.2.2).

- 13 - Als weiteres oder ergänzendes Mittel zur Auslegung von Verträgen gilt alles, was geeignet ist, zur Feststellung des wirklichen Willens der Parteien bei Vertragsab- schluss beizutragen. Dazu zählt nebst dem Vertragszweck etwa auch das Verhal- ten der Parteien vor und nach Vertragsabschluss (BSK OR I- WIEGAND,

E. 4.3

Die Vorinstanz konnte weder einen übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien noch eine Vereinbarung der Parteien mittels objektivierter Auslegung nach dem Vertrauensprinzip betreffend die Übertragung des Mietverhältnisses auf die Berufungsbeklagte 1 ermitteln (act. 58, S. 14 ff.). 5. 5.1 Der Berufungskläger beanstandet in Bezug auf den fehlenden übereinstim- menden wirklichen Willen die vorinstanzliche Erwägung, es handle sich bei der Darstellung des Berufungsklägers, die Parteien hätten am 21. Juni 2018 im Bei- sein des Sohnes des Berufungsklägers und des Lebenspartners der Berufungs- beklagten 1 über die Weiterführung der bestehenden Mietverhältnisse diskutiert und der Berufungskläger habe in diesem Rahmen den Wunsch geäussert, zusätz- lich zur Berufungsbeklagten 2 eine weitere Mieterin aufzunehmen, nicht zuletzt als Sicherheit, und die Berufungsbeklagte 1 sei damit einverstanden gewesen, um eine unsubstantiierte Behauptung (act. 59 Rz 11). Diese Beanstandung trifft zu. Die Behauptung des Berufungsklägers ist konkret und klar und es werden dafür die Befragung des Berufungsklägers und die Befragung des Sohnes des Beru- fungsklägers angeboten. 5.2 Grundsätzlich sind (unter dem Vorbehalt einer zulässigen antizipierten Be- weiswürdigung) alle prozesskonform beantragten Beweismittel zu berücksichti- gen, sofern nicht aufgrund späterer Ausführungen der Parteien von ihrem Verzicht auf die Abnahme bestimmter Beweismittel auszugehen ist (BGer 4A_145/2015

- 14 - vom 6. Juli 2015 E. 5.4.2). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erlaubt die antizipierte Beweiswürdigung dem Gericht, weitere Beweismittel abzulehnen, wenn es in Würdigung der bereits erhobenen Beweismittel zum Schluss kommt, weitere Beweismassnahmen vermöchten an seiner bereits feststehenden Über- zeugung nichts mehr zu ändern (BGE 136 I 229 E. 5.3). Es liegt auf der Hand, dass der Beweiswert von Aussagen zu eigenen Gunsten auf Grund der Selbstbe- fangenheit der Partei meist gering und daher – wo nachvollziehbar bestritten – re- gelmässig mit einem zusätzlichen Beweismittel zu unterlegen ist. Die Befangen- heit des Sohnes des Klägers ergibt sich sodann aus den Ausführungen des Klä- gers (act. 50 Rz 12). Die Ausführungen des Klägers und dessen Sohn in einem Beweisverfahren genügten nicht, um eine Vertragserweiterung zu beweisen. Des- halb kann im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung auf die Abnahme von de- ren Aussagen verzichtet werden. 5.3 Auch aus dem unbestrittenen Parteiverhalten nach Vertragsschluss lässt sich kein tatsächlicher Wille auf eine Vertragserweiterung erstellen. Die Vorin- stanz erwog, der Berufungskläger könne aus der eingereichten Kündigungs- schutzklage der Berufungsbeklagten nichts für sich ableiten, denn die Berufungs- beklagten hätten in jenem Verfahren klargemacht, dass der Einbezug

der Berufungsbeklagten 1 nur sicherheitshalber erfolge, d.h. für den Fall, dass sich der Standpunkt des Berufungsklägers wider Erwarten als richtig erweisen sollte (act. 58 S. 19). Die Berufungsbeklagte 1 hat unbestritten auch eine Kündigungsschutzklage eingereicht. Allerdings reicht die anwaltliche Vertretung der Berufungsbeklagten entgegen dem Berufungskläger nicht aus, um einen tatsächlichen Willen auf Vertragserweiterung zu beweisen. 5.4 Nach dem Gesagten lässt sich kein tatsächlicher Wille auf eine Vertragserweiterung erstellen. Nachfolgend ist deshalb zu prüfen, ob ein normativer Konsens auf Vertragserweiterung vorliegt.

- 15 - 6.1 6.1.1 Vorliegend geht es um acht Mietverträge. Zwar weichen die von den Berufungsbeklagten eingereichten Verträge teilweise von jenen durch den Berufungskläger eingereichten Verträgen ab, indem nicht in allen Verträgen die Informationen der Berufungsbeklagten 1 handschriftlich eingefügt wurden (vgl. act. 30/1 bis act. 30/8). Allerdings trifft es zu, dass die Mietverträge in den Exemplaren, welche der Berufungskläger einreichte (und nur in diesen), um die Kontaktdaten der Berufungsbeklagten 1 in der Rubrik "Mieter" ergänzt wurden (vgl. act. 3/1 bis act. 3/8). Gemäss Berufungskläger sei die Berufungsbeklagte 1 so als eigenständige Vertragspartei aufgenommen worden. 6.1.2 Stelle man auf den Wortlaut der durch den Berufungskläger eingereichten Verträge ab, so scheint es zunächst klar, dass die Berufungsbeklagte 1 ebenfalls Mieterin der Verträge geworden ist. Zwar kommt bei der Auslegung nach Vertrauensprinzip dem Wortlaut eine primäre Stellung zu, es sind jedoch, wie dargelegt (vgl. oben, E. Ziff. II. 4.2), auch die gesamten Begleitumstände zu berücksichtigen. Darauf ist nachfolgend einzugehen. 6.2 6.2.1 In den sechs Mietverträgen, welche auf Basis des Formulars von mietrecht.ch vereinbart worden sind, gibt es eine Rubrik "Name d. Ehegatten" und eine Rubrik "Mitmieter/innen". In den Exemplaren der Verträge, welche vom Berufungskläger eingereicht worden sind (act. 3/3-3/8), ist unbestrittenermassen die Rubrik "Name d. Ehegatten" und "Mitmieter/innen" durchgestrichen. Die Vorinstanz leitete daraus ab, dass durch das Durchstreichen der Rubrik "Mitmieterin" klar zum Ausdruck gebracht worden sei, dass die Berufungsbeklagte 1 nicht Partei der Mietverträge werden sollen (act. 58 S. 17). Der Berufungskläger wendet ein, den Begriff des "Mitmieters" gebe es im Mietrecht nicht (act. 59 Rz. 15). Das Formular des HEV verwende diesen Begriff daher richtigerweise nicht und die Mieter – sofern es mehrere gebe – würden in den Mietverträgen jeweils alle-

- 16 - samt unter der Rubrik "Mieter/in" aufgeführt. Die von mietrecht.ch zur Verfügung gestellten Vertragsvorlagen würden fälschlicherweise eine Rubrik "Mitmieter/innen" enthalten. Auf denjenigen Mietverträgen, welche im vorliegenden Fall auf dieser Basis erstellt worden seien, sei der Begriff "Mitmieter/innen" von Hand durchgestrichen worden. Dadurch hätten die Parteien – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass sowohl die Berufungsbeklagte 2 als auch die Berufungsbeklagte 1 Mieter der betreffende Mietverträge sein sollen (act. 59 Rz. 15). 6.2.2 In den Exemplaren der Verträge (auf Basis der Formulare mietrecht.ch), welche vom Berufungskläger eingereicht worden sind (act. 3/3-3/8), ist unbestrittenermassen die Rubrik "Name d. Ehegatten" und "Mitmieter/innen" durchgestrichen – mit Ausnahme eines Vertrages, nämlich desjenigen für das Mietobjekt 3 ½-Zimmer-Wohnung, 3.OG (act. 3/5). 6.2.3 Das Durchstreichen der Rubrik "Mitmieter/innen" lässt sich in die eine oder andere Richtung denken, jedenfalls lässt es Deutungsspielraum offen. Es trifft zu, wie der Berufungskläger sagt, dass der Begriff "Mitmieter/innen" im OR nicht existiert. Denkbar

ist, dass mit dem Durchstreichen zum Ausdruck gebracht werden wollte, dass sowohl die Berufungsbeklagte 1 und 2 Mieter der betreffenden Räumlichkeiten sein sollten. Allerdings fällt auf, dass in den Exemplaren, welche die Berufungsbeklagten einreichten – anders als in den Exemplaren des Berufungsklägers – die Rubrik "Mitmieter/innen" nicht durchgestrichen ist. Sodann vermisst man bei der Leseart und dem Verständnis des Berufungsklägers den sonst üblichen Hinweis auf die Solidarhaft der (mehreren) Mieter. Dies fällt umso mehr auf, weil die Unterschrift der Berufungsbeklagten auf vier (von sechs) Mietverträgen fehlt (act. 3/3, 3/5, 3/7 und 3/8). 6.2.4 Zusammenfassend muss somit die Bedeutung des Durchstreichens (auf den Exemplaren des Berufungsklägers) offen gelassen werden.

- 17 - 6.3 6.3.1 Die Vorinstanz hält fest, dass es zwar richtig sei, dass es nicht nötig gewesen wäre, den Namen der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Berufungsbeklagten 2 in den Vertragsdokumenten nachzutragen, wenn es nur darum gegangen wäre, eine Kontakt- oder Notfalladresse für den Berufungskläger zu schaffen. Laien wüssten jedoch oft nicht um die rechtliche Selbständigkeit juristischer Personen, so dass die Beteiligten des vorliegenden Falls den Nachtrag der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin auch irrtümlich als erforderlich betrachten haben könnten (act. 58 S. 17 f.). Darauf verweisen auch die Berufungsbeklagten (act. 67 Rz. 8). Der Berufungskläger bringt dagegen vor, dass der vorherige Gesellschafter und Geschäftsführer der Berufungsbeklagten 2, E._____, nicht mit seiner Privatadresse in den Mietverträgen aufgeführt gewesen sei. Den damaligen Vertragsparteien, und damit insbesondere auch dem Berufungskläger, sei somit klar gewesen, dass lediglich die Berufungsbeklagte 2 Vertragspartei der betreffenden Mietverträge gewesen und dass diese rechtlich selbstständig sei. 6.3.2 Es fällt auf, dass die Parteien für die insgesamt acht Mietverträge der streitgegenständlichen Räumlichkeiten zwei verschiedene Vorlagen benutzten. Für zwei Mietverträge benutzten sie Formulare des Hauseigentümergebietes (HEV; act. 3/1-2) und für die restlichen sechs Mietverträge Formulare von mietrecht.ch (act. 3/3-8). Allerdings verlangen alle Verträge für ihre Gültigkeit die Unterschrift der Vertragsparteien, und sie müssen gemäss vertraglicher Vorgaben in zwei Exemplaren vorliegen (vgl. act. 3/1-8, S. 2 der jeweiligen Verträge unter "Besondere Vereinbarungen"). 6.3.3 Die Exemplare der Mietverträge auf den Formularen des HEV, welche der Berufungskläger einreichte, und diejenigen Exemplare, welche die Berufungsbeklagten einreichten, erfüllen diese Anforderungen teilweise nicht. Die Verträge mit den handschriftlichen Ergänzungen des Berufungsklägers und der Berufungsbeklagten weichen voneinander ab. Im Exemplar des Vertrages für das Mietobjekt "Erdgeschoss (Erotik-Studio-Zimmer 5x), welches von den Berufungsbeklagten eingereicht wurde, fehlt in der Rubrik "Mieter" die Ergänzung der Adresse der Be-

- 18 - rufungsbeklagten 1 (act. 30/4; entspricht auf Vermieterseite act. 3/1). Sodann stimmt auch der Unterschriftenblock der beiden Exemplare nicht überein. Auf dem Mieterexemplar findet sich keine Unterschrift der Berufungsbeklagten 1, sondern lediglich die Unterschrift von ihrem Vorgänger, E._____ (act. 3/1), hier aber ohne Zusatz "in Vertretung". Im Exemplar des Vertrags, welches vom Berufungskläger eingereicht wurde, unterschrieb auf der Mieterseite E._____ (schwer leserlich:) "in Vertretung"; hinzugefügt findet sich unter der Unterschrift von E._____ die Unterschrift der Berufungsbeklagten 1. Das Mieterexemplar trägt auf Seiten der Mieterschaft das Unterschriftsdatum vom 12. April 2016 (act. 30/4), das Vermieterexemplar das Datum vom 13. April 2016 (act. 3/1). Damit

übereinstimmend konzidiert der Berufungskläger vor Vorinstanz, es sei möglich, dass nicht alles stimmig sei und nicht sämtliche Verträge angepasst worden seien (Protokoll Vorinstanz, S. 13). 6.3.4 Sodann wurde in den Verträgen von mietrecht.ch, welche der Berufungskläger eingereicht hat bei einem Vertrag die Rubrik "Mitmieter" nicht durchgestrichen, nämlich desjenigen für das Mietobjekt 3 ½-Zimmer-Wohnung, 3.OG (act. 3/5). Es fehlt aber auf dem Exemplar des Vertrags, welches der Berufungskläger einreichte, die Unterschrift der Berufungsbeklagten 1 (act. 3/5). Im Exemplar des Vertrags für das besagte Mietobjekt, welches von den Berufungsbeklagten eingereicht worden ist, bleibt die Rubrik "Mitmieter/innen" leer, die Kontaktdaten der Berufungsbeklagten 1 wurden also nicht ergänzt und ihre Unterschrift fehlt auch (act. 30/3). Der Name ihres Vorgängers, "E._____", wurde nicht etwa durchgestrichen und mit dem Namen der Berufungsbeklagten 1 ergänzt (act. 30/3 S. 2 unten). 6.3.5 Die Abgleichung der beiden Exemplare für das Mietobjekt "Erdgeschoss" (act. 3/1 und 30/4), die identisch sein müssten sowie des Vertrags für das Mietobjekt 3 ½-Zimmer-Wohnung, 3.OG (act. 3/5 und 30/3), relativieren somit die Angabe und den Wortlaut der Kontaktdaten der Berufungsbeklagten 1 in der Rubrik "Mieter" im Exemplar des Berufungsklägers, wonach die Aufnahme des Namens und der Adresse der Berufungsbeklagten 1 Vertragserweiterung auf die Berufungsbeklagte als eigenständige Mietpartei bedeuten.

- 19 - 6.4 6.4.1 Die Berufungsbeklagte 1 unterschrieb die Verträge nicht, die vor der Übernahme des Geschäftes im Dezember 2017 abgeschlossen wurden; dies mit einer Ausnahme: Den im August 2017 abgeschlossenen Vertrag unterschrieb die Berufungsbeklagte 1 gemäss Exemplar des Berufungsklägers (act. 3/1). Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, dass es kein Zufall sein könne, dass die Berufungsbeklagte 1 lediglich in denjenigen Verträgen selbst unterzeichnet habe, in denen sie als Gesellschafterin und Geschäftsführerin für die Berufungsbeklagte 2 aufgetreten sei und in all denjenigen Verträgen, welche schon vor zuvor abgeschlossen worden seien, mit Ausnahme von einem, nie selbst unterzeichnet habe (act. 58 S. 19). 6.4.2 Der Berufungskläger setzt sich im Berufungsverfahren mit diesen Erwägungen nicht auseinander (vgl. act. 59). Es kann deshalb vollumfänglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für den einen unterschriebenen Vertrag bereits auf die Inkongruenz mit dem Exemplar der Berufungsbeklagten hingewiesen wurde (vgl. oben, E. Ziff. III. 6.3; act. 3/1 und 30/4). Sodann fällt auf, dass in den früheren Verträgen nicht nur die Unterschrift der Berufungsbeklagten 1 fehlt, sondern in sämtlichen Exemplaren der früheren Verträge, welche die Berufungsbeklagten einreichten, die Ergänzung der Kontaktdaten (vgl. act. 3/3 und act. 30/1; act. 3/5 und 30/3; act. 3/1 und 30/4; act. 3/7 und 30/7; act. 3/8 und 30/8), fehlen. Wie bereits erwähnt, sollen die Parteien aber jeweils zwei Exemplare des gültigen Mietvertrags erhalten und haben die Verträge erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben. Die späteren Verträge sind von der Berufungsbeklagten 1 unterschrieben, und zwar auf die genau gleiche Weise, wie zuvor schon der frühere Eigentümer, E._____, unterschrieb. E._____ und die Berufungsbeklagte 1 unterschrieben als "der/die Mieter" - mit Ausnahme eines (nachträglich ?) eingefügten mutmasslich "in Vertretung E._____" auf act. 3/1. Im Exemplar des Vertrags, welches die Berufungsbeklagte einreichte, fehlt sowohl ihre Unterschrift, wie auch der Zusatz "in Vertretung" (act. 30/4). Dass E._____ nie solidarisch haftender Mieter wurde, ist unbestritten.

- 20 - 6.4.3 Somit deutet auch die fehlende Unterschrift auf eine fehlende Vertragserweiterung hin. Die vor der Übernahme der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge wurden von der Berufungsbeklagten 1 nicht unterschrieben, mit Ausnahme von act. 3/1, welcher aber nicht mit dem Exemplar der Mieterin, act. 30/4, korrespondiert. Die Verträge sind Vorgaben in den Verträgen zufolge erst gültig, wenn sie von den Vertragsparteien unterzeichnet sind. Die Berufungsbeklagte unterschrieb in der gleichen Art und Weise, wie sie der bisherige Eigentümer E. _____ unterschrieb, welcher unbestrittenermassen nicht solidarisch haftenden Mieter war. 6.5 Zusammenfassend liegt auch nach der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip keine Vertragserweiterung vor.

E. 7

Den Berufungskläger trifft die Beweislast für die Übernahme des Mietverhältnisses durch die Berufungsbeklagte 1 für sämtliche streitgegenständliche Räumlichkeiten in der Liegenschaft D. _____-strasse ..., ... Zürich. Da sich weder ein tatsächlicher noch ein normativer Konsens erstellen lässt, trägt der Berufungskläger die Folgen der Beweislosigkeit. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist entsprechend abzuweisen. Das Urteil des Mietgerichts Zürich, Kollegialgericht, vom 20. November 2023 (Geschäfts-Nr. MH230001-L) ist zu bestätigen. IV. 1. Die Entscheidungsgebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 155'629.45 (vgl. oben E. Ziff. II. 2.) und in Anwendung von § 12 Abs. 1–2 sowie § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c–d und § 4 Abs. 1–3 GebV OG auf Fr. 8'000.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird diese dem Berufungskläger auferlegt. Sie ist – soweit ausreichend – aus dem vom Berufungskläger im Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 5'500.–) zu beziehen und im Fehlbetrag (Fr. 2'500.–) vom Berufungskläger nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 2. Den Berufungsbeklagten ist für das zweitinstanzliche Verfahren ausgangsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 155'629.45 (vgl. oben E. Ziff. II. 2.) und in Anwendung von § 2

- 21 - Abs. 1 lit. a und lit. c–e, § 4 Abs. 1–3, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1–2 Anw-GebV OG auf Fr. 8'648.– (inkl. MwSt.) festzusetzen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 20. November 2023 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 8'000.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt. Sie wird – soweit ausreichend – aus dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Für die fehlenden Fr. 2'500.– stellt die Gerichtskasse dem Berufungskläger Rechnung. 3. Der Berufungskläger wird verpflichtet, den Berufungsbeklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'648.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Zürich, Mietgericht, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 5. 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).

- 22 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 155'629.45. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw D. Stebler versandt am: 23. September 2024

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