

ZMP 2023 Nr. 13

Art. 1 und 18 OR; Art. 75 OR; Art. 115 OR Art. 310 OR. Vertragsschluss bzw. -auslegung: Nachträglicher Einbezug der Geschäftsführerin der mietenden GmbH in den Mietvertrag? Widerruf einer Stundung «bis auf weiteres».

Sowohl die Ermittlung eines etwaigen tatsächlichen übereinstimmenden Verständnisses der Parteien als auch die objektivierte Auslegung ihres Verhaltens bei den Verhandlungen erfordert eine Würdigung aller Umstände. Nachträglicher Einbezug der (neuen) Geschäftsführerin einer GmbH in den Mietvertrag als Mitmieterin verneint.

Auch bei der Auslegung einer Stundungsvereinbarung gelten die gleichen Regeln. Eine Stundung «bis auf weiteres» kann und darf von der Schuldnerin im Zweifel nicht so verstanden werden, dass die Stundung nur einvernehmlich beendet werden kann, denn die gegenteilige Annahme liefe im Ergebnis auf eine Schenkungsabsicht des Gläubigers hinaus. Die Stundung auf unbestimmte Dauer liegt vielmehr näher bei der Gebrauchsleihe zu unbestimmtem Gebrauch und kann daher ohne gegenteilige Indizien vom Gläubiger jederzeit einseitig beendet werden, z.B. durch eine Leistungsklage.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MH230001-L vom 20. November 2023 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Renz, Heinemann; Gerichtsschreiber Marques):

«(...)

Anlässlich der Hauptverhandlung modifizierte Rechtsbegehren:

«Es seien die Beklagten unter solidarischer Haftung zu verpflichten, dem Kläger die nachfolgenden Beträge zu bezahlen:

- a. Fr. 151'796.45 zuzüglich Zins zu 5% ab 16. August 2021 (mittlerer Verfall)
- b. Fr. 1'450.75 zuzüglich Zins zu 5% ab 1. Januar 2020
- c. Fr. 1'102.45 zuzüglich Zins zu 5% ab 1. Januar 2021
- c. Fr. 1'279.80 zuzüglich Zins zu 5% ab 1. Januar 2022.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich 7.7 % MwSt.) zu Lasten der Beklagten.»

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag für Geschäftsräume vom 5. April / 12. April / 13. April 2016 per 1. Januar 2016 und vom 21. Juni 2018 per 1. Februar 2018 sowie mit Mietvertrag für Wohnräume vom 1. August / 7. August 2017 per 1. August 2017, vom 21. Juni 2018 per 1. März 2018, vom 1. August / 7. August 2017 per 1. August 2017, vom 1. August / 7. August 2017 per 1. August 2017, vom 21. Juni 2018 per 1. März 2018 sowie vom 1. August / 7. August 2017 per 1. August 2017 vermietete der Kläger acht Mieträume in der Liegenschaft N.-strasse Y in 8004 Zürich. Bei diesen Verträgen handelt es sich jeweils um ein vom Hauseigentümerverband oder von mietrecht.ch herausgegebenes Formular mit nachträglichen handschriftlichen Ergänzungen.

Die Mietobjekte wurden jeweils zumindest und unbestrittenermassen durch die Beklagte 2, die A. GmbH, gemietet. Die Beklagte 1 übernahm im Dezember 2017 die A. GmbH von B. und wurde an dessen Stelle Gesellschafterin und Geschäftsführerin mit Einzelunterschriftsberechtigung. Unbestritten ist, dass B. selbst nie Mietpartei war (mangels anderweitiger Ausführungen; ...).

Nachfolgend werden die Unterschiede der eingereichten Mietverträge aufgezeigt, wobei pro Mietvertrag jeweils ein Exemplar durch den Kläger und eines von den Beklagten eingereicht wurde. Diese Verträge unterscheiden sich zwar nicht im Grundformular oder in den Ergänzungen in Maschinenschrift, jedoch bezüglich der handschriftlichen Ergänzungen:

Mietobjekt: Erdgeschoss (Erotik-Studio-Zimmer 5x): Bruttomietzins Fr. 6'500.–
vom 5. / 12. / 13. April 2016

Version des Klägers	Version der Beklagten
Unter der Rubrik «Mieter» wurde der Name von B. zwischen der Firma der Be-	Es wurde nichts handschriftlich ergänzt.

<p>klagten 2 und der Adressangabe durchgestrichen und darunter handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.</p>	
<p>Eine Notfallnummer wurde nachgetragen.</p>	
<p>Die neue Adresse der Beklagten 2 wurde nachgetragen.</p>	
<p>Der Vertrag wurde am 13.4.2016 durch B. unterzeichnet mit dem davorliegenden Vermerk «in Vertr.» sowie durch die Beklagte 1.</p>	<p>Der Vertrag wurde am 12.4.2016 durch B. unterzeichnet.</p>

Mietobjekt: 1. UG Keller Büro (Lager): Bruttomietzins Fr. 1'550.–
vom 21. Juni 2018

Version des Klägers	Version der Beklagten
<p>Unter der Rubrik «Mieter» wurde der Name von B. zwischen Firma und Adresse der Beklagten 2 durchgestrichen und darunter handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.</p>	
<p>Bei der bereits bestehenden Telefonnummer wurde der Vermerk «Notfallnummer» angebracht.</p>	
<p>Die Verträge wurden durch die Beklagte 1 unterzeichnet.</p>	

Mietobjekt: 3 ½ - Zimmer Wohnung, 1. OG: Bruttomietzins Fr. 3'000.–
vom 1. / 7. August 2017

Version des Klägers	Version der Beklagten
<p>Unter der Rubrik «Mieterin/Mieter» wurde die Adresse der Beklagten 2 durchgestrichen und die neue Geschäftsadresse hinzugefügt.</p>	<p>Es wurde nichts handschriftlich ergänzt oder durchstrichen.</p>

Die Rubrik «Name d. Ehegatten/in» sowie «Mitmieter/innen» wurde durchgestrichen und daneben handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.	
Bei der bereits bestehenden Telefonnummer wurde der Vermerk «Notfallnummer» angebracht.	
Unter «Besondere Vereinbarungen» wurden handschriftliche Ergänzungen angebracht. Dabei wird jeweils von «die Mieterin» im Singular gesprochen.	
Die Verträge wurden durch B. unterzeichnet.	

Mietobjekt: 1 - Zimmer Wohnung 4. OG (Nr. 2 + 3): Bruttomietzins Fr. 1'650.–
vom 21. Juni 2018

Version des Klägers	Version der Beklagten
Unter der Rubrik «Mieterin/Mieter» wurde die bisherige Adresse durchgestrichen und die neue Geschäftsadresse hinzugefügt.	
Die Rubrik «Name d. Ehegatten/in» sowie «Mitmieter/innen» wurde durchgestrichen und daneben handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.	Es wurde handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen und nichts durchgestrichen.
Bei der bereits bestehenden Telefonnummer wurde der Vermerk «Notfallnummer» angebracht.	
Die Verträge wurden durch die Beklagte 1 unterzeichnet.	

Mietobjekte:

3 ½ - Zimmer Wohnung, 3. OG: Bruttomietzins Fr. 2'850.–,
1 - Zimmer Wohnung, 4. OG (Zimmer 4): Bruttomietzins Fr. 900.– sowie
1 - Zimmer Wohnung, 4. OG (Zimmer 5): Bruttomietzins Fr. 1'000.–
jeweils vom 1. / 7. August 2017

Version des Klägers	Version der Beklagten
Unter der Rubrik «Mieterin/Mieter» wurde die Adresse der Beklagten 2 durchgestrichen und die neue Geschäftsadresse hinzugefügt.	Keine handschriftlichen Ergänzungen.
Die Rubrik «Name d. Ehegatten/in» sowie «Mitmieter/innen» wurde durchgestrichen und daneben handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.	
Bei der bereits bestehenden Telefonnummer wurde der Vermerk «Notfallnummer» angebracht.	
Unter «Besondere Vereinbarungen» wurden handschriftliche Ergänzungen angebracht. Dabei wird jeweils von «die Mieterin» im Singular gesprochen.	
Die Verträge wurden durch B. unterzeichnet.	

Mietobjekt: 3 ½ - Zimmer Wohnung, 2. OG: Bruttomietzins Fr. 3'000.–
vom 21. Juni 2018

Version des Klägers	Version der Beklagten
Unter der Rubrik «Mieterin/Mieter» wurde die bisherige Adresse durchgestrichen und die neue Geschäftsadresse hinzugefügt.	
Die Rubrik «Name d. Ehegatten/in» sowie «Mitmieter/innen» wurde durchgestrichen und daneben handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen.	Es wurde handschriftlich der Name, die Privatadresse sowie die private Telefonnummer der Beklagten 1 eingetragen und nichts durchgestrichen.
Bei der bereits bestehenden Telefonnummer wurde der Vermerk «Notfallnummer» angebracht.	

Die Verträge wurden durch die Beklagte 1 unterzeichnet.

Die Mietzinse ergeben ein monatliches Total von Fr. 20'450.–. Unbestritten ist, dass sich die Parteien ab Juli 2018 mündlich auf einen Rabatt von Fr. 50.– verständigten, sodass eine monatliche Mietzinsschuld von Fr. 20'400.– resultierte. In den Parteivorträgen führten beide Seiten aus – und sie bestätigten es auf Nachfrage des Gerichts explizit – dass sie zwar zu unterschiedlichen Zeiten verschiedene Mietvertragsformulare ausgefüllt bzw. abgeändert und unterzeichnet haben, dass sie aber alle Abreden als Teil eines einheitlichen Mietverhältnisses angesehen haben, so dass die gerichtliche Entscheidung nicht auf eine unterschiedliche Behandlung der einzelnen Abreden hinauslaufen darf (Art. 58 Abs. 1 ZPO).

Im Zeitraum zwischen Januar 2020 bis April 2023 wurden insgesamt Fr. 816'000.– an Mietzinsen fällig, wobei bloss Fr. 665'203.51 und somit Fr. 151'796.46 zu wenig bezahlt wurden. Ebenso wurden die aussehenden Stromkosten vom Jahr 2019, 2020 und 2021 in der Höhe von Fr. 1'450.75, Fr. 1'102.45 und Fr. 1'279.80 nicht beglichen.

2. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 14. Juni 2022 (elektronisch) machte der Kläger ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich betreffend Forderung anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 17. November 2022 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, weshalb die Schlichtungsbehörde dem Kläger mit gleichentags ergangenen Beschluss die Klagebewilligung erteilte.

Am 6. Januar 2023 (elektronisch) reichte der Kläger fristgerecht die vorliegende Klage samt Beilagen sowie die ihnen am 24. November 2023 zugestellte Klagebewilligung vom 17. November 2022 ein. Mit Zirkulationsbeschluss vom 12. Januar 2023 wurden die Doppel der Klage und Beilagen den Beklagten zugestellt und dem Kläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 9'780.– angesetzt, welcher innert Frist geleistet wurde. Zudem wurde die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Den Beklagten wurde darauf mit Präsidialverfügung vom 23. Januar 2023 Frist für die schriftliche Klageantwort angesetzt. Nach mehr-

maliger Erstreckung reichten die Beklagten ihre schriftliche Klageantwort und Beilagen am 11. April 2023 (elektronisch) vor Ablauf der ihnen gewährten Nachfrist ein. Nachdem dem Kläger mit Präsidialverfügung vom 12. April 2023 die Klageantwort samt Beilagen zugestellt worden war, wurden die Parteien am 24. Mai 2023 zur Hauptverhandlung auf den 13. Juli 2023 vorgeladen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2023 (elektronisch) teilte der Vertreter der Beklagten mit, dass er deren Interessen nicht mehr vertrete und folglich nicht an der Hauptverhandlung teilnehmen werde. Mit Schreiben vom 12. Juli 2023 (elektronisch) reichte der neue Vertreter der Beklagten die Mandatsanzeige ein und stellte zugleich ein Gesuch um Verschiebung der Hauptverhandlung vom 13. Juli 2023, welches gleichentags bewilligt wurde. Sodann wurden die Parteien am 24. Juli 2023 zur Hauptverhandlung auf den 21. September 2023 vorgeladen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre ersten Parteivorträge. Das Verfahren erweist sich als spruchreif, was den Parteien auch formell eröffnet wurde (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

II. Prozessuales

1. Zuständigkeit und Verfahrensart

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Geschäftsräume mit einem Streitwert von mehr als Fr. 30'000.– (§ 21 GOG i.V.m. § 26 GOG; Art. 33 ZPO und Art. 35 ZPO). Anwendbar ist das ordentliche Verfahren (Art. 219 ff. ZPO).

2. Klageerweiterung

Die Klägerin erweiterte ihr Rechtsbegehren anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. September 2023 um Fr. 29'796.45, wobei diese einerseits aus weiteren ausstehenden Mietzinsen stammen sollen und andererseits aus einem Betrag, der anscheinend im Hinblick auf ein provisorisches Rechtsöffnungsverfahren am Bezirksgericht Uster vorerst nicht geltend gemacht worden war.

Gemäss Art. 230 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO ist eine Klageänderung an der Hauptverhandlung zulässig, sofern die Voraussetzungen von Art. 227 Abs. 1 ZPO erfüllt sind und die Änderung zudem auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln beruht. Hat weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung

stattgefunden, so können in den ersten Parteivorträgen in der Hauptverhandlung unbeschränkt neue Tatsachen und Beweismittel vorgebracht werden (KUKO ZPO-NAEGELI/MAYHALL, Art. 230 N 5). Gemäss Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO ist eine Klageänderung zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht.

Vorliegend wurde die Klageerweiterung während des ersten Parteivortrags an der Hauptverhandlung vorgebracht, ohne dass zuvor ein zweiter Schriftenwechsel stattgefunden hat. Sowohl im ursprünglichen wie auch im erweiterten Rechtsbegehren liegt der Streitwert über Fr. 30'000.–, womit gemäss Art. 219 ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 1 und 2 ZPO das ordentliche Verfahren anwendbar ist. Die Ansprüche stehen zudem unzweifelhaft in einem sachlichen Zusammenhang, zumal sie Mietzinse aus dem gleichen Mietverhältnis darstellen. Die Klageänderung ist daher zulässig. Dass das Bundesgericht in seiner neueren Rechtsprechung für neue Tatsachen die Abhaltung separater Vorträge *vor* den ersten Parteivorträgen favorisiert (BGE 147 III 475), ändert nichts daran, dass die abweichende frühere Praxis wie hier im Einvernehmen mit den Parteien weitergeführt werden kann (vgl. zu den Gestaltungsmöglichkeiten der Parteien etwa Art. 233 ZPO; zur bereits verabschiedeten ZPO-Revision, welche die zit. Rechtsprechung korrigieren wird vgl. Art. 229 Abs. 1 nZPO: «Hat weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung stattgefunden, so können neue Tatsachen und Beweismittel in der Hauptverhandlung *im ersten Parteivortrag nach Artikel 228 Absatz 1* unbeschränkt vorgebracht werden.» [<https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2023/786/de>, aufgerufen am 8.11. 2023; Hervorhebung durch das Gericht]).

III. Parteistandpunkte

Die Vorbringen in der schriftlichen Klageantwort decken sich nicht in allen Teilen mit denjenigen der mündlichen Vorbringen der Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. September 2023. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwischenzeitlich ein Rechtsvertreter- und somit auch einen Strategiewechsel stattgefunden hat. Soweit die Beklagten ihren ursprünglichen Standpunkt explizit nicht mehr vertreten haben, ist dies nicht nur zulässig (zur analogen Situation der Beschränkung der Klage vgl. Art. 227 Abs. 3 ZPO), sondern für das Gericht als Folge

der Dispositionsmaxime nach Art. 58 Abs. 1 ZPO bindend. Die nachstehende Zusammenfassung bezieht sich daher nur auf den auch zuletzt noch vertretenen Standpunkt der Beklagten.

1. Kläger

Der Kläger stellt sich auf den Standpunkt, dass die verschiedenen Mietverträge über Objekte an der N.-strasse - in 8004 Zürich vorerst allesamt zwischen dem Kläger einerseits und der Beklagten 2 andererseits bestanden hätten. Nach einem Gespräch am 21. Juni 2018 zwischen dem Kläger, seinem Sohn und Verwalter C. sowie der Beklagten 1 und deren Lebens- und Geschäftspartner hätten die Parteien die Weiterführung der Mietverhältnisse diskutiert. Der Kläger und sein Sohn hätten eine weitere Mieterin gewünscht, und die Beklagte 1 sei damit einverstanden gewesen. Man habe sich dann darauf geeinigt, die alten Mietverträge handschriftlich zu ergänzen und je ein Exemplar dem Kläger und eines den Beklagten auszuhändigen. Dabei seien aber nicht alle Mietverträge in gleicher Weise ergänzt worden, weder auf Seiten des Klägers noch auf Seiten der Beklagten. Die handschriftlichen Ergänzungen seien teils vom Sohn des Klägers und teilweise von der Beklagten 1 geschrieben worden, sodass diese zur Mitmieterin in allen Verträgen geworden sei.

Unerfindlich sei, weshalb die Beklagte 1 bestreite, Mitmieterin zu sein, obwohl sie die handschriftlich ergänzten Verträge selber unterzeichnet und zuletzt auch eingereicht habe. Dass sie behaupte, ihre Daten seien bloss im Sinne einer Ansprechperson in die bestehenden Formulare eingefügt worden, widerspreche dem Umstand, dass sie in den Verträgen unter der Rubrik «Mitmieterin» aufgeführt sei. Hätte man die Beklagte 1, wie von ihr behauptet, nur als Kontaktperson mit Notfallnummer auf die Verträge hinzugefügt, so hätte man dies einerseits nur auf einem Exemplar festhalten müssen und nicht auf jedem Vertrag und andererseits hätte sie sich diese Anmerkungen zu ihrer Person nicht selbst auf ihren Exemplaren der Verträge nachtragen müssen.

Weiter sei es fraglich, weshalb die Beklagte 1 zusammen mit der Beklagten 2 die durch den Kläger ausgesprochenen Kündigungen am hiesigen Gericht angefochten habe [Geschäfts-Nr. MJ230002-L], wenn sie sich auf den Standpunkt stelle,

dass sie selbst nicht Mieterin sei. Wäre sie keine Mieterin gewesen, so hätte sie folglich auch kein Interesse an einer Anfechtung der Kündigung gehabt.

Weiter macht er geltend, dass die monatlich anfallenden Mietzinsen Fr. 20'450.– pro Monat betragen hätten und mündlich ein Rabatt von Fr. 50.– gewährt worden sei. Seit dem 1. Januar 2020 bis April 2023 seien so insgesamt Fr. 816'000.– an Mietzinsen fällig geworden, wobei die Beklagten nur Fr. 665'203.51 bezahlt hätten und deshalb ein Fehlbetrag von Fr. 151'796.46 bestehe. Diesbezüglich bestreitet er das Vorbringen der Beklagten, dass es Absprachen betreffend Stundung der Mietzinse gegeben haben soll, und selbst wenn solche bestanden hätten, so seien diese mit der Klageeinleitung aufgehoben worden.

2. Beklagte 1 und 2

Die Beklagten bestreiten, dass die Beklagte 1 jemals Mietpartei geworden sei. Daher fehle ihre Passivlegitimation. Die Mietverträge seien schon zu Beginn nur mit der Beklagten 2 abgeschlossen worden. Dies ergebe sich klar aus den durch die Beklagten eingereichten Vertragsexemplaren. Darin sei lediglich die Beklagte 2 jeweils mit Namen, Adresse und Telefonnummer in der Rubrik «Mieterin/Mieter» als Mietpartei erfasst. Diese Einträge sowie alle restlichen Angaben zu den Vertragsparteien und dem Mietobjekt seien in Maschinenschrift festgehalten. Es stimme zwar, dass die Beklagte 1 in einzelnen Verträgen mit Namen, Adresse und Telefonnummer handschriftlich nachgeführt sei, dies sei aber hauptsächlich vermietetseitig geschehen, da der Vermieter über die Koordinaten einer Ansprechperson, in diesem Falle diejenige der Vertreterin und Geschäftsführerin der Beklagten 2, habe verfügen wollen, nachdem die Beklagte 1 die Gesellschaft vom ehemaligen Gesellschafter und Geschäftsführer B. übernommen habe. Diese nachträglichen handschriftlichen Ergänzungen mit dem Namen und der Privatadresse der Beklagten 1 seien zwar jeweils im vorgedruckten Feld eingefügt worden, welches mit «Mitmieter/in» gekennzeichnet sei. Das Wort «Mitmieter/in» sei jedoch auf allen Verträgen, welche durch den Kläger eingereicht worden seien, durchgestrichen. Dies zeige eindeutig, dass die Parteien den Eindruck hätten vermeiden wollen, dass die Beklagte 1 zusätzlich Mitmieterin werde. Eine Ausnahme stelle lediglich der Vertrag in act. 3/5 dar, auf welchem das Wort «Mitmieter/in» nicht durchgestrichen sei. Die Beklagte 1 habe diesen Vertrag aber gar nicht unterzeichnet.

Zu den Ausführungen des Klägers fügten sie an, dass es nie zu einem Gespräch zwischen dem Kläger und den beiden Beklagten gekommen sei, in welchem sich der Kläger und dessen Sohn C. eine weitere Mieterin gewünscht hätten, geschweige denn, dass die Beklagte 1 damit einverstanden gewesen sei. Es habe dazu auch keinen Grund gegeben, denn vor 2018 seien keinerlei Rückstände oder sonstige Probleme geltend gemacht worden. Es treffe auch nicht zu, dass nur die alten Mietverträge handschriftlich ergänzt worden seien. Selbst ein Teil der vom Kläger eingereichten Verträge seien neu aufgesetzt worden, namentlich [die von ihm eingereichten Exemplare 2, 4 und 6]. Es werde zwar nicht mehr bestritten, dass die Kontaktdaten der Beklagten 1 teilweise handschriftlich ergänzt worden und dass diese Ergänzungen einvernehmlich gewesen seien. Damit habe aber in keiner wie auch immer gearteten Form zum Ausdruck gebracht werden sollen, dass die Beklagte 1 als Privatperson zur Mitmieterin oder Solidarhafterin werde. Sämtliche Verträge seien durch die Beklagte 1 jeweils nur einmal und zwar für die Beklagte 2 unterzeichnet worden. Wenn beide Beklagten hätten verpflichtet werden sollen, dann wäre zu erwarten gewesen, dass die Beklagte 1 oder der entsprechende Vertreter der Beklagten 2 einmal für die Gesellschaft und einmal für die Beklagte 1 als Privatperson unterzeichnet hätte. Dies sei bei keinem einzigen Vertrag der Fall.

Im Unterschied zur Klageantwort anerkannten die Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. September 2023, dass es zu unregelmässigen Mietzinszahlungen gekommen sei und die Stromkosten der Jahre 2019 bis 2021 nicht beglichen wurden. Bei mündlichen Absprachen seien diese aber gestundet worden, weshalb sie jeweils nur in dem Umfang fällig geworden seien, in welchem sie bezahlt worden seien, denn der Kläger habe den Zahlungsschwierigkeiten der Beklagten 2 während der Corona-Pandemie und ab Anfang 2022 Rechnung tragen wollen. Man habe, wenn auch nicht in beweisbarer Form, abgemacht, dass die Beklagte 2 so viel bezahlen könne, wie es ihre aktuelle wirtschaftliche Lage gerade erlaubt habe. Im Ergebnis sei von einer Stundung auszugehen, so dass die entsprechenden Beträge nicht fällig und damit nicht einklagbar seien. Es liege deshalb an den Parteien, die Folgen dieser Stundung zu regeln.

Auf die Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, wie dies für den Entscheid erforderlich ist. Dies gilt besonders für Punkte, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind.

IV. Materielles

1. Vertragsinhalt

Die Frage der bestrittenen Passivlegitimation der Beklagten 1 stellt eine materiellrechtliche Anspruchsvoraussetzung dar (BGer 4A_1/2014 vom 26.03.2014 E. 3.2).

Im schweizerischen Vertragsrecht gilt nach Art. 1 und 18 OR bei Fragen des Konsenses oder der Auslegung der Grundsatz des Primats des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten, subjektiv aber unterschiedlich Verstandenen. Im Konsens- wie im Auslegungsstreit hat das Sachgericht daher zu prüfen, ob die Parteien sich tatsächlich übereinstimmend geäußert, verstanden und in diesem Verständnis geeinigt haben. Ist dies für den Vertragsschluss als solchen zu bejahen, liegt ein tatsächlicher Konsens vor. Haben die Parteien sich in den Vertragsverhandlungen zwar übereinstimmend verstanden, aber nicht geeinigt, besteht ein offener Dissens und damit kein Vertragsschluss. Haben sie sich übereinstimmend geäußert, aber abweichend verstanden, liegt ein versteckter Dissens vor, welcher zum Vertragsschluss führt, wenn eine der Parteien nach dem Vertrauensgrundsatz in ihrem Verständnis der gegnerischen Willensäußerung zu schützen und damit die andere auf ihrer Äusserung in deren objektivem Sinn zu behaften ist. Bleibt ein übereinstimmender wirklicher Parteiwille im Sinne von Art. 18 Abs. 1 OR unbewiesen, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Führt diese objektivierte Betrachtungsweise zur Annahme übereinstimmender Willensäußerungen, liegt ein normativer Konsens vor (BGE 123 III 35 E. 2.b). Bei der Bewertung des Verhaltens der Parteien hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 132 III 24 E. 4; BGE 131 III 606 E. 4.1 = Pra 2006 Nr. 80; BGE 122 III 420 E. 3a). Nach

der sogenannten Unklarheitsregel sind mehrdeutige Wendungen in vorformulierten Vertragsbedingungen im Zweifel zu Lasten jener Partei auszulegen, welche sie verfasst hat (BGE 124 III 155 E. 1.b m.w.H.). Wird eine Übereinstimmung des inneren Willens der Parteien festgestellt, so ist dieser tatsächliche Konsens massgebend und es braucht nicht nach dem allfälligen Vorliegen und Inhalt eines normativen Konsenses gesucht zu werden. Nur wenn ein natürlicher Konsens fehlt oder unbewiesen bleibt, gelangt das Vertrauensprinzip zur Anwendung (Urteil des Bundesgerichts 4C.374/2001 vom 6. September 2002 E. 2.1). Die Behauptungs- und Beweislast für Bestand und Inhalt eines vom normativen Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Vertragswillens trägt indessen jene Partei, welche aus diesem Willen zu ihren Gunsten eine Rechtsfolge ableitet (BGE 121 III 118 E. 4.b.aa). Im Prozess um das Zustandekommen eines Vertrags oder auch um dessen Auslegung bedeutet dies, dass das Gericht sich vorab zu fragen hat, ob sich aus den unbestrittenen Willensäusserungen der Parteien ein normativer Konsens ergibt. Ist die Frage zu bejahen, hat es die Parteien zum Beweis für Umstände zuzulassen, die auf einen abweichenden wirklichen Willen sprechen oder die die vorläufige Bewertung des normativen Konsenses in einem anderen Licht erscheinen lassen.

Sowohl bei der Ermittlung des wirklichen Willens der Parteien als auch bei der Frage nach einem normativen Konsens sind die Umstände mit zu berücksichtigen, die den Parteien bei Vertragsschluss bekannt oder erkennbar waren. Massgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, weshalb nachträgliches Parteiverhalten grundsätzlich nicht von Bedeutung ist. Immerhin lassen später eintretende Umstände besonders bei Dauerschuldverhältnissen bisweilen erkennen, wie die Parteien den Vertrag seinerzeit gemeint bzw. ihre Erklärungen tatsächlich verstanden hatten. Mit entsprechenden Schlüssen ist jedenfalls Zurückhaltung geboten, denn wenn schon eine Vertragsänderung durch blosses Vertragsgebaren nicht leichthin angenommen werden darf, verbietet es sich umso mehr, für den historischen Konsens zwischen den Parteien allzu viel aus diesem Gebaren abzuleiten. Dies gilt ganz besonders, wenn schon Streit über eine bestimmte Frage besteht.

Auch bei der Vertragsauslegung hat das Gericht vom Wortlaut der Parteierklärungen auszugehen, aber die Umstände in seine Überlegungen einzubeziehen.

Selbst auf den (vermeintlich) klaren Wortlaut eines Vertrags darf nicht unbesehen abgestellt werden. Aus Art. 18 OR folgt, dass ein klarer Wortlaut für die Auslegung nicht unbedingt entscheidend und eine reine Wortauslegung verboten ist. Selbst wenn eine Vertragsbestimmung auf den ersten Blick klar erscheint, kann sich aus den anderen Vertragsbestimmungen, aus dem von den Parteien verfolgten Zweck und aus weiteren Umständen ergeben, dass der Wortlaut der strittigen Bestimmung nicht genau den Sinn der Vereinbarung unter den Parteien wiedergibt. Bei der Auslegung nach dem Wortlaut kommt dem Sinngehalt des Wortes, den ihm der allgemeine Sprachgebrauch zulegt, entscheidende Bedeutung zu. Auch das systematische Element ist zu berücksichtigen. Ein einzelner Ausdruck ist im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen; sein Sinngehalt wird häufig bestimmt durch die Stellung, die er in diesem Ganzen einnimmt. Auch wenn der Wortlaut für sich allein nicht als entscheidend anzusehen ist, kommt ihm doch im Verhältnis zu den ergänzenden Mitteln der Vorrang zu: Immer dann, wenn die übrigen Auslegungsmittel, insbesondere der Vertragszweck, nicht sicher einen anderen Schluss erlauben, hat es beim Wortlaut sein Bewenden (Urteil des Bundesgerichts 5C.87/2002 vom 24. Oktober 2002 E. 2.2 ff.; zum Ganzen ausführlich: Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 12. Januar 2018 [Verfahrens-Nr.: NG170012-O E. 5.3.1]).

Wie erwähnt stellt sich der Kläger auf den Standpunkt, dass sowohl die Beklagte 1 als auch die Beklagte 2 durch die nachträglichen Vertragsanpassungen Mietparteien waren, was durch die Beklagten bestritten wird. Betreffend normativen Konsens über den Kreis der an den Mietverträgen beteiligten Personen ist vorab von den unbestrittenen Willensäusserungen der Parteien auszugehen, insbesondere von den Vertragstexten. Für einen abweichenden übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien oder aber für Elemente, die das Ergebnis der normativen Auslegung verändern, ist wie erwähnt diejenige Partei behauptungs- und beweisbelastet, die daraus Rechtsfolgen ableitet.

Es ist unbestritten, dass zumindest zwischen dem Kläger und der Beklagten 2 acht separat verurkundete, aber ein einheitliches Ganzes bildende Mietverträge zustande gekommen sind. Klar und unbestritten ist weiter, dass B. bei den Verträgen, die noch in der Zeit abgeschlossen wurden, als dieser alleiniger Gesellschafter

und Geschäftsführer der Beklagten 2 war (mithin vor dem 20. Dezember 2017, vgl. den Auszug aus dem Handelsregister in ...) nie selber Mietpartei war, sondern einzig als Organ der Beklagten 2 auftrat. Die Übernahme der Stammanteile und der Geschäftsführerinnenfunktion allein vermochte keine Änderung der damals schon bestehenden Verträge zu bewirken, insbesondere keine Erstreckung der Vertragswirkungen auf die Beklagte 1 als natürliche Person. Sowohl bei der Prüfung eines tatsächlichen als auch eines normativen Konsenses könnte eine Vertragsänderung bzw. -erweiterung nur dann angenommen werden, wenn es dafür hinreichend deutliche Erklärungen geben würde. Dies ist nicht der Fall.

Bezüglich der Mietverträge auf der Basis von Formularen des Hauseigentümerverbandes ist erkennbar, dass die Vorlage im Vergleich zum Formular von mietrecht.ch keine Rubrik «Mitmieter/in» enthält. Weiter ist in allen Exemplaren der Verträge von mietrecht.ch, welche vom Kläger eingereicht wurden, mit der Ausnahme von [Exemplar Nr. 5 des Klägers], die Rubrik «Mitmieter/in» und «Name d. Ehegatten/in» durchgestrichen. Damit wurde aber klar zum Ausdruck gebracht, dass die Beklagte 1 nicht Partei der Mietverträge werden sollte. Soweit in einem Teil der Verträge B. durchgestrichen und durch die Beklagte 1 ersetzt wurde, kann und konnte allein daraus aus Sicht aller Beteiligten offensichtlich nicht abgeleitet werden, dass die Beklagte 1 in eine Rolle schlüpfen sollte, die B. zuvor nicht innehatte.

Richtig ist zwar, dass es nicht nötig gewesen wäre, den Namen der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Beklagten 2 in den Vertragsdokumenten nachzutragen, wenn es nur darum gegangen wäre, eine Kontakt- oder Notfalladresse für den Kläger zu schaffen. Laien wissen jedoch oft nicht um die rechtliche Selbständigkeit juristischer Personen, so dass die Beteiligten des vorliegenden Falles den Nachtrag der neuen Gesellschafterin und Geschäftsführerin auch irrtümlich als erforderlich betrachtet haben können. In diese Richtung zeigt klar die Tatsache, dass bei fast allen Vertragsdokumenten, in welche ihr Name eingefügt wurde, der für einen Vertragserweiterungswillen essentielle Ausdruck «Mitmieter/in» durchgestrichen wurde, soweit er im Formular vorgedruckt war (...; in [Antwortbeilage 1 und 3], welche [den Klagebeilagen 3 und 5] entsprechen, ist der Name der Beklagten 1 in den von den Beklagten eingereichten Dokumenten nicht

eingetragen, die Beklagte 1 hat aber alle diese Dokumente auch gar nicht unterschrieben; [Antwortbeilage 2] suggeriert zwar bezüglich der Wohnung im 2. OG eine Mitmieterinnen-Position der Beklagten 2, allerdings just im Widerspruch zur vom Kläger eingereichten Version in [Klagebeilage 4]; nicht enthalten ist der Ausdruck «Mitmieterin» in den Klagebeilagen 1, und 2 sowie in den Antwortbeilagen 4 und 5).

Gerade weil beide Parteien auch im vorliegenden Verfahren die Verträge über die verschiedenen Objekte übereinstimmend als einheitlich betrachten, gab es überdies durchaus gute Gründe, die handschriftlichen Ergänzungen auch dann auf allen bestehenden Vertragsformularen anzubringen, wenn damit nur die neuen Beherrschungsverhältnisse bei der Beklagten 2 klargestellt werden sollten. Denn nur so liess sich der Anschein vermeiden, es handle sich bei den acht Verträgen möglicherweise nicht um ein einheitliches Ganzes. Der Einwand des Klägers sticht daher auch aus diesem Grund nicht.

Wie erwähnt ist gemäss dem Handelsregisterauszug die Beklagte 1 seit Dezember 2017 Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Beklagten 2 und löste damit B. ab. Es fällt auf, dass die drei Verträge vom 21. Juni 2018 und somit nach Übernahme der Beklagten 2, alle durch die Beklagte 1 unterzeichnet wurden, wogegen die Verträge vor der Übernahme der Beklagten 2 durch die Beklagte 1 (Vertrag vom 5./12./13. April 2016, sowie die vier Verträge vom 1. / 7. August 2017) allesamt – mit der Ausnahme von [Klagebeilage 1], wo B. und wohl zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt auch die Beklagte 1 unterzeichnete – nur durch den bisherigen Gesellschafter und Einzelunterschriftsberechtigten B. unterzeichnet wurden. Es kann kein Zufall sein, dass die Beklagte 1 lediglich in denjenigen Verträgen selbst unterzeichnete, in denen sie als Gesellschafterin und Geschäftsführerin für die Beklagte 2 aufgetreten ist und in all denjenigen Verträgen, welche schon zuvor abgeschlossen wurden, mit Ausnahme von einem, nie selbst unterzeichnete.

Unsubstantiiert ist die Behauptung des Klägers, er habe vor oder bei der Modifikation der Vertragsexemplare den Einbezug der Beklagten 1 als Mitmieterin «gewünscht» und die Beklagte 1 sei «damit einverstanden» gewesen. Er erläutert nicht, wann er solches wem mit welchen Worten gesagt haben will und wie genau die Beklagte 1 darauf reagiert haben soll. Spezifische Beweisofferten zu dieser

Behauptung liegen nicht vor, denn im entsprechenden Absatz finden 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 Anpassung der Vertragsdokumente. Solches macht der Kläger nicht geltend. Ein Motiv zuzustimmen, hatte die Beklagte ebenfalls nicht, selbst wenn es schon damals begründete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit der Beklagten 2 gegeben hätte, denn der Kläger hatte rechtlich keine Möglichkeit, die Beklagte 1 zum Vertragseintritt zu zwingen, und die Änderung der Beherrschungsverhältnisse änderte nichts an der weiteren Wirksamkeit des Mietverhältnisses mit der Beklagten 2. Einer Kündigungsdrohung des Klägers hätte die Beklagte 2 gelassen entgegensehen können, denn eine Kündigung wegen vager Befürchtungen betreffend Solvenz der Beklagten 2 wäre mit Art. 271 OR nicht zu vereinbaren gewesen. Dass Zahlungsschwierigkeiten schon vor der Covid-Krise bestanden, macht auch der Kläger nicht geltend.

Auch aus der gemeinsam eingereichten Kündigungsschutzklage der Beklagten kann der Kläger entgegen seiner Auffassung nichts für sich ableiten, denn die Beklagten haben in jenem Verfahren klargemacht, dass der Einbezug der Beklagten 1 nur sicherheitshalber erfolge, d.h. für den Fall, dass sich der Standpunkt des Klägers wider Erwarten als richtig erweisen sollte (Proz. MJ230002-L, act. 1).

In einer Gesamtabwägung zur Eruiierung des tatsächlichen wie des normativen Konsenses kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte 2 je Mieterin des vorliegenden Vertragskomplexes geworden ist.

Infolgedessen ist die Forderungsklage abzuweisen, soweit sie sich gegen die Beklagte 1 richtet.

2. Ausstehende Mietzinse und Stromkosten

Eine Forderung wird fällig, wenn der Gläubiger die geschuldete Leistung verlangen kann und der Schuldner erfüllen muss (BGer 4A_325/2010 vom 01.10.2010 E. 4.2). Nach Art. 75 OR können die Parteien die Fälligkeit und die Erfüllbarkeit jeder Verbindlichkeit selbst bestimmen und folglich die bereits eingetretene Fälligkeit in Form eines Stundungsvertrags für eine gewisse Dauer hinausschieben oder

aufheben, sodass der Eintritt des Schuldnerverzugs und dessen Rechtsfolgen zunächst verhindert werden (SCHALLER, Einwendungen und Einreden im schweizerischen Schuldrecht, Zürich / St. Gallen 2010, Rz. 359 f.; BGE 65 II 232; BGE 69 II 298 E. 1; BGE 94 II 101 E. 2; vgl. Art. 81 SchKG). Wird die Stundung mit einer fixen Dauer vereinbart oder von einer Bedingung abhängig gemacht, so kann diese Forderung vorläufig nicht eingeklagt werden (CR CO I-HOHL, Art. 75 OR N 10). Ist die Stundung hingegen nicht befristet oder an eine Bedingung geknüpft, so erlischt sie, wenn sie widerrufen wird. Daneben können die Parteien auch ein *pactum de non petendo* vereinbaren, wobei der Gläubiger nur auf die vorläufige Geltendmachung der schon fälligen Forderung verzichtet, ohne dass dies die weiteren Rechtsfolgen der Fälligkeit tangiert (SCHALLER, Rz. 371 ff.; BSK OR I-SCHROETER, Art. 75 OR N 17). Der Gläubiger hat die Fälligkeit der Forderung im Streitfall zu beweisen. Die Stundung als rechtshindernde Tatsache ist dagegen vom Schuldner zu beweisen (BSK OR I-SCHROETER, Art. 75 OR N 21). Zwar existiert ein Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau (als Rechtsöffnungsgericht), wonach eine Stundung «bis auf weiteres» im Zweifel nicht frei durch den Gläubiger widerruflich sein soll, so dass der Gläubiger einen einvernehmlichen Widerruf darzulegen habe (RBOG 2008 Nr. 18, <https://rechtsprechung.tg.ch/og/rbog-2008-nr-18> [8.11.23]). Dem ist zu widersprechen: Da nach der klaren Vorschrift von Art. 75 OR Forderungen im Zweifel sofort fällig werden, kann die objektivierte Auslegung einer Klausel der genannten Art offensichtlich nicht zum Ergebnis führen, der Gläubiger habe sich bezüglich der nicht genau bestimmten Stundungsdauer der Willkür des Schuldners ausliefern wollen, denn dies liefe im Ergebnis auf eine Schenkung hinaus. Für eine Stundungsabrede ist aber gerade typisch, dass es an einer Schenkungsabsicht (*animus donandi*) fehlt. Eine Stundung «bis auf weiteres» liegt vielmehr näher bei einer Gebrauchsleihe, wo ebenfalls keine Schenkungsabsicht vorliegt (jedenfalls keine bezüglich des Eigentums an der geliehenen Sache) und bei welcher Art. 310 OR ohne gegenteilige Abrede folgerichtig ein jederzeitiges Beendigungsrecht des Verleihers vorsieht.

Die vorliegend von den Beklagten ins Feld geführte Stundungsabrede entspringt einer Interpretation von nicht näher bezeichneten Gesprächen, welche die Parteien im Kontext der Corona-Massnahmen geführt haben sollen. Die Beklagten liessen dazu ausführen, der Beklagten 2 sei zu zwei Zeitpunkten zugesagt worden,

dass sie jeweils so viel bezahlen könne, wie es ihre aktuelle wirtschaftliche Lage erlaube. Man habe auch von konkreten Beträgen gesprochen, weshalb man in der Aufstellung des Klägers sehe, dass zwischen Juni 2022 und Dezember 2022 jeweils rund Fr. 14'000.– bezahlt worden seien. Man habe das Mietverhältnis aufrechterhalten wollen, und der Restbetrag der Mietzinse sei zu bezahlen gewesen, wenn es die wirtschaftliche Lage der Beklagten 2 wieder erlauben würde. Juristisch sei dies «wohl» als Stundung zu betrachten. Wie es mit den gestundeten Forderungen weitergehe, sei nicht mehr geregelt worden, da gegenüber der Beklagten 2 die Kündigung ausgesprochen worden sei und sich deren wirtschaftliche Lage somit nicht mehr habe verbessern können. Es sei auch keine Kommunikation mehr möglich gewesen.

Damit ist eine Stundungsabrede nicht gehörig substantiiert, denn es bleibt – gleich wie bei der Darstellung des Klägers zur Passivlegitimation der Beklagten 1 – offen, wer was wann wem gesagt haben soll. Die Beklagten stützen sich auch nicht auf Belege oder taugliche Beweisofferten. Einzig der Kläger reichte mit [seinem zweiten Vortrag als Beilage] die Stellungnahme der Beklagten im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen ein, wobei auf drei handschriftlichen Notizen von einer «Covid Vereinbarung 2020 = 19'000» die Rede ist (letzte drei Seiten). Aber auch wenn es zu einer Stundung ohne Befristung derselben gekommen wäre, wäre diese spätestens mit der Klageeinreichung (bzw. der Zustellung der Klage an die Gegenseite) durch den Kläger / Gläubiger widerrufen worden und die Forderung wäre im heutigen Zeitpunkt jedenfalls wieder fällig (SCHALLER, a.a.O. Rz. 361). Dass es andere Gründe gibt, welche zu einer gerichtlichen Vertragsmodifikation führen könnten (*clausula rebus sic stantibus*), machen die Beklagten nicht geltend.

Die Beklagte 2 ist folglich mit der Bezahlung von Mietzinsen im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis am 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. Diese Beträge sind dem Kläger zuzusprechen.

Die Berechnung des mittleren Verfalls der Mietzinse durch die Klägerin wurde durch die Beklagten nicht bestritten, sodass der Verzugszins gemäss dem vom Kläger dargelegten mittleren Verfall per 16. August 2021 zuzusprechen ist.

Der Verfall betreffend Stromkostenabrechnungen bestimmt sich nach deren unmittelbaren Fälligkeit am 1. Januar 2020, 1. Januar 2021 und 1. Januar 2022.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Zivilprozess bildet der Streitwert (§ 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO). Dieser wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen werden nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen, wobei davon vom Gericht nach Ermessen abgewichen werden kann. Sind mehrere Personen als Hauptparteien beteiligt, so bestimmt das Gericht ihren Anteil an den Prozesskosten und kann auf eine solidarische Haftung erkennen (Art. 106 und 107 ZPO). Eine Solidarhaftung wird bei einfachen Streitgenossenschaften abgelehnt, wenn die Streitgenossen nicht aus freien Stücken gemeinsam prozessieren (Art. 71 ZPO; KUKO ZPO-SCHMID/JENT-SØRENSEN, Art. 106 ZPO N 5). Der Anspruch auf die Parteientschädigung entsteht mit der Erarbeitung der Begründung oder Beantwortung der Klage und deckt ebenso den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung (§ 11 Anw-GebV).

Der Kläger unterliegt betreffend Forderung gegenüber der Beklagten 1 aufgrund fehlender Passivlegitimation, obsiegt hingegen gegenüber der Beklagten 2 vollumfänglich. Aus der Optik des Streitwerts sind beide Punkte zwar gleichwertig. Da die Beklagte 2 aber grundsätzlich anerkannt hat, dass eine Forderung in der eingeklagten Höhe besteht, hatte sich das Gericht hauptsächlich mit der Frage der Passivlegitimation der Beklagten 1 zu beschäftigen, weshalb dem unterschiedlichen Aufwand des Gerichts betreffend der einzelnen Themengebiete dadurch Rechnung zu tragen ist, das 2/3 der Gerichtsgebühr dem Verfahren gegen die Beklagte 1 und 1/3 demjenigen gegen die Beklagte 2 zugeordnet werden. Bei einem modifizierten Streitwert von Fr. 155'629.45 beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 10'980.—. Eine Erhöhung oder Ermässigung rechtfertigt sich nicht. Damit hat

der Kläger 2/3 dieses Betrages zu tragen (Fr. 7'320.–) und die Beklagte 2 den Restbetrag.

2. Betreffend Parteientschädigung ist einerseits der Kläger zu verpflichten, der ohne Grundlage eingeklagten Beklagten 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Andererseits hat die Beklagte 2 dem Kläger aufgrund ihres Unterliegens in der Sache eine Entschädigung zu entrichten. Die Parteientschädigung bemisst sich mangels besonderer Umstände ebenfalls nach dem ordentlichen Ansatz gemäss Verordnung über die Anwaltsgebühren und beläuft sich beim genannten Streitwert auf Fr. 15'330.– inkl. MwSt.

Die Parteientschädigung ist analog zu den Gerichtskosten zu verteilen. Von der gesamten ordentlichen Parteientschädigung sind 2/3 der Klage gegen die Beklagte 1 zuzuordnen, d.h. Fr. 10'220.– und der Restbetrag derjenigen gegen die Beklagte 2.

Die Beklagten 1 und 2 bilden eine einfache Streitgenossenschaft und prozessieren im vorliegenden Verfahren nicht aus freien Stücken gemeinsam, weshalb sie für die auferlegten Parteientschädigungen und Gerichtsgebühren nicht solidarisch haften.

(...))»

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

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