

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG220016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 27. Februar 2023

in Sachen

A. _____ GmbH,

Klägerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. X. _____,

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend

Rückerstattung von zu viel bezahltem Mietzins

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Dietikon vom 12. August 2022
(MJ210013)

Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag in der Höhe von CHF 15'000.00 (Mehrforderung vorbehalten) zzgl. 5% Zins seit 15. Februar 2020 (mittlerer Verfall) zu bezahlen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7% auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichtes (act. 23 = act. 27 S. 19):

- "1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'400.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 4'241.00 (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 5./6. [Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung]."

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (act. 28 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Mietgerichts Dietikon vom 12. August 2022 (Geschäfts-Nr. der Vorinstanz: MJ210013-M) vollumfänglich aufzuheben und es sei die Berufungsbeklagte zu verpflichten, der Berufungsklägerin den Betrag in der Höhe von CHF 15'000.00 (Mehrforderung vorbehalten) zzgl. Zins von 5 % seit 15. Februar 2020 (mittlerer Verfall) zu bezahlen.
2. Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichtes Dietikon vom 12. August 2022 (Geschäfts-Nr. der Vorinstanz: MJ210013-M) aufzuheben und es sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

1.

1.1. Die A._____ GmbH (Klägerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin) unterzeichnete mit der B._____ AG (Beklagte und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) am 26./28. November 2018 einen Mietvertrag über eine Gewerbehalle mit einer Fläche von ca. 430 m² im Erdgeschoss an der C._____ -strasse ... in ... D._____ ("A._____") mit Bezug per 1. Februar 2019 und Mietbeginn per 1. Mai 2019 zu einem monatlichen Mietzins von pauschal Fr. 5'000.-- inklusive Nebenkosten (act. 13/4 [im Planausschnitt A21 und rot gekennzeichnet] und act. 13/6).

1.2. Am 9. Dezember 2021 gelangte die Berufungsklägerin an das Mietgericht Dietikon und erhob unter Beilage der Klagebewilligung vom 4. November 2021 Klage gegen die Berufungsbeklagte mit dem vorerwähnten Rechtsbegehren (act. 1-2). Nach Durchführung des Verfahrens, einschliesslich eines Beweisverfahrens (vgl. Prot. VI S. 15 ff; im Einzelnen act. 27 S. 2), wies das Mietgericht mit Urteil vom 12. August 2022 die Klage ab, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsklägerin (act. 23 = act. 27 = act. 29).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 9. November 2022 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich mit den eingangs genannten Anträgen (act. 28). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-25). Der der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 10. November 2022 auferlegte Kostenvorschuss von Fr. 2'400.-- wurde fristgerecht geleistet (act. 32-34). Auf weitere prozessleitende Anordnungen ist zu verzichten. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert über Fr. 10'000.-- sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO). Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und

begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit, das Rechtsmittel zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), ergibt sich zudem, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat.

2.2. Die vorliegende Berufung vom 9. November 2022 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert, weshalb auf die Berufung einzutreten ist.

2.3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. statt vieler: BK ZPO-Hurni, Art. 53 N 60 f.).

2.4. Die Berufungsklägerin rügt mit der Berufung einerseits die unrichtige Anwendung von Art. 112 Abs. 2 und 3 OR sowie Art. 115 OR und andererseits die unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Auf die Vorbringen der Berufungsklägerin wird in den nachfolgenden Erwägungen soweit eingegangen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist. Soweit die Berufungsklägerin ihre vor Vorinstanz vorgebrachten Behauptungen wiederholt (act. 28 S. 4-7), erhebt sie keine konkreten Rügen gegen den angefochtenen Entscheid und ist auf ihre Vorbringen nicht weiter einzugehen.

3.

3.1. Die Berufungsklägerin stützt ihren Rückforderungsanspruch auf eine angeblich vertraglich vereinbarte Mietzinsreduktion im Umfang von 15 % auf Fr. 5'000.-- monatlich von Mai 2019 bis Dezember 2020 (Fr. 15'000.--). Dabei beruft sie sich auf den vorstehend erwähnten Mietvertrag zwischen den Parteien vom 26./28. November 2018 (act. 13/4 [im Planausschnitt A21 und rot gekennzeichnet] und act. 13/6) sowie auf die zwischen der Berufungsbeklagten und der E. _____ GmbH geschlossenen Vereinbarungen "Sonstiges" und "Während der Bauzeit 24 Monate" jeweils vom 4. Oktober 2018 (act. 4/1-2) sowie auf die Zessionserklärung vom 21. März 2022 zwischen der E. _____ GmbH und der Berufungsklägerin (act. 17/5). Zwischen der E. _____ GmbH und der Berufungsbeklagten besteht gemäss Mietvertragsabtretung vom 4. August 2017 per 1. September 2017 ebenfalls ein Mietverhältnis betreffend eine Lager- und Produktionsfläche von insgesamt ca. 491 m2 im Erdgeschoss an der C. _____-strasse ... in ... D. _____ (act. 13/4 [im Planausschnitt A24 und grün gekennzeichnet], act. 17/1). Alleiniger Inhaber sowohl der E. _____ GmbH als auch der Berufungsklägerin ist F. _____, welcher über Einzelzeichnungsberechtigung für beide Gesellschaften verfügt (act. 13/2-3).

3.2. Im Rahmen der möglichen Anspruchsgrundlagen schloss die Vorinstanz zunächst, dass keine Mietzinsherabsetzung gestützt auf Art. 259d OR in Frage komme und weder die Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018 noch der Mietvertrag vom 26./28. November 2018 Anspruchsgrundlagen für die Rückforderung von Mietzinsen darstellen würden (act. 27 S. 11-14). Die Berufungsklägerin sei nicht Vertragspartei der Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018, weshalb nicht ihr, sondern nur der E. _____ AG daraus ein Anspruch gegenüber der Berufungsbeklagten auf Ermässigung des Mietzinses für die A. _____ während der Bauzeit zustehen könne. Auch aus der Vereinbarung vom 26./28. November 2018 gehe weder der tatsächliche noch der objektivierte Wille der Parteien hervor, der Berufungsklägerin eine Ermässigung von 15% auf dem Mietzins von CHF 5'000.-- für die A. _____ einzuräumen.

3.3. Des Weiteren prüfte die Vorinstanz, ob es sich bei der Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 um einen echten Vertrag zugunsten Dritter bzw. zugunsten der Berufungsklägerin gemäss Art. 112 Abs. 2 OR handle, und stellte fest, dass der Berufungsklägerin kein eigenständiges Forderungsrecht gegenüber der Berufungsbeklagten zustehe.

3.3.1. Im Einzelnen erwog die Vorinstanz, obwohl für einen Vertrag zugunsten Dritter nicht vorausgesetzt werde, dass es den Dritten schon gebe oder der Dritte namentlich genannt werde, müsse dieser zumindest objektiv bestimmbar sein. Aus der Vereinbarung "Sonstiges" ergebe sich bei objektiver Betrachtung offensichtlich nicht, dass die Mietzinsreduktion für das Mietobjekt A._____ als solches bzw. zugunsten der jeweiligen Mietpartei, d.h. der E._____ GmbH *oder* der später gegründeten Berufungsklägerin, begründet worden sei. Die Berufungsklägerin habe zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung "Sonstiges" auch gar nicht als Dritte objektiv bestimmbar sein können, da F._____ gemäss seinen eigenen Ausführungen beim Abschluss der genannten Vereinbarung gar nicht gewusst habe, ob er zwecks Mietung der A._____ eine neue Gesellschaft, namentlich die Berufungsklägerin, gründen wolle. Aus der Vereinbarung ergebe sich auch nicht, dass es der Wille der Vertragsparteien gewesen sei, der Berufungsklägerin ein eigenständiges Recht auf eine Mietzinssenkung von 15 % einzuräumen. Die mietzinsfreie Zeit (von 1. Februar 2019 bis 1. Mai 2019, act. 13/6 S. 1) sei in den Mietvertrag aufgenommen und der Berufungsklägerin unbestrittenermassen gewährt worden. Dennoch sei aus dieser Tatsache nicht direkt zu schliessen, dass die Berufungsbeklagte das selbständige Forderungsrecht der Berufungsklägerin auf Mietzinsermässigung anerkannt habe. Die Aufnahme der mietzinsfreien Zeit in den Mietvertrag sei Teil der Vertragsverhandlungen gewesen. Dem Wortlaut der Vereinbarung sei ganz klar zu entnehmen, dass lediglich die E._____ GmbH, welche im Rubrum als "Mieter" bezeichnet werde, mit Blick auf die A._____ ein Recht auf Gewährung einer Mietzinsreduktion von 15 % während der Bauzeit gegenüber der Berufungsbeklagten, welche im Rubrum als "Vermieter" bezeichnet werde, zustehe. Somit gelinge der Berufungsklägerin der Beweis, dass ein Vertrag zu ihren Gunsten vorliege, nicht (act. 27 S. 14 ff.).

3.3.2. Dagegen bringt die Berufungsklägerin im Wesentlichen vor, aus dem Wortlaut von Ziffer 1 der Vereinbarung "Sonstiges" ergebe sich mit keiner einzigen Silbe, dass lediglich der E._____ GmbH ein Recht auf Gewährung einer Mietzinsreduktion zustehen solle. Es ergebe sich einzig die Pflicht der Berufungsbeklagten die A._____ zu den erwähnten Bedingungen zu vermieten. Dass es sich nicht zwingend um die E._____ GmbH handeln müsse, ergebe sich explizit aus der weiteren Bestimmung in Ziffer 1, wonach die A._____ nur "soweit möglich" von der Mieterin weiterbetrieben werde. Somit sei klar vereinbart worden, dass die A._____ auch von einer anderen Person als der E._____ GmbH weiterbetrieben und damit auch von einer anderen als der E._____ GmbH gemietet werden könne. Insofern gehe der unmissverständliche Wille der Parteien hervor, dass dem Mieter der A._____ – unabhängig davon, ob es sich dabei um die E._____ GmbH oder eine Drittperson handle – ein Recht auf Gewährung einer Mietzinsreduktion von 15 % während der Bauzeit zustehe. Dieser Mieter sei im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung "Sonstiges" zwar nicht individuell bzw. namentlich genannt worden. Die Person sei aber als (künftige) "Mieterin der A._____" dennoch objektiv bestimmbar, was ausreiche. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass F._____ beim Abschluss der Vereinbarung noch nicht gewusst habe, ob die A._____ von der E._____ GmbH oder von einer Drittperson gemietet werden würde (act. 28 S. 8 ff.).

3.3.3. Damit wiederholt die Berufungsklägerin im Wesentlichen ihre bereits vor Vorinstanz vorgetragene abweichende Sach- und Rechtsdarstellung (act. 16 S. 5 ff). Die Vorinstanz stellte die rechtlichen Grundlagen des echten Vertrags zugunsten eines Dritten gemäss Art. 112 Abs. 2 OR ausführlich und zutreffend dar. Auch die rechtlichen Erwägungen zur Vertragsauslegung sind zutreffend. Es kann grundsätzlich darauf verwiesen werden (vgl. act. 27 S. 11 und S. 14 f.).

3.3.4. Die Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 wurde zwischen der E._____ GmbH als "Mieterin" und der Berufungsbeklagten als "Vermieterin" abgeschlossen. Ziffer 1 dieser Vereinbarung lautet wie folgt:

"Die Vermieterin verpflichtet sich die A._____ per 1. Februar 2019 (bis April kostenlos) bis zum 31. August 2026 plus 2 Jahre Option fortlaufend (analog

E._____ GmbH Vertrag) zum Preis von pauschal CHF 5000/Monat inkl. Nebenkosten zu vermieten.

(Während der Bauzeit 15 % Ermässigung)

Inklusive der kompletten Infrastruktur. Die A._____ wird soweit möglich von der Mieterin weiter betrieben. Es besteht im Weiteren die Möglichkeit die Infrastruktur zu einem fairen Preis abzukaufen."

3.3.5. Entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin regelt diese Bestimmung somit nicht allgemein die Mietkonditionen für den "Mieter der A._____". Der Wortlaut der Bestimmung enthält keine Regelung, wonach die Konditionen grundsätzlich für jeden (beliebigen) Mieter der A._____ gelten sollen. Vielmehr werden einzig die zwischen der E._____ GmbH als Mieterin und der Berufungsbeklagten als Vermieterin geltenden Konditionen der Vermietung festgelegt. Die offene Formulierung von Ziffer 1 ist vor diesem Hintergrund zu verstehen. Daraus folgt in der Gesamtbetrachtung der Vereinbarung, dass die genannten Konditionen für das Mietverhältnis zwischen den beteiligten Vertragsparteien gelten und somit konkret der E._____ GmbH als Mieterin gewährt werden. Kein anderer Schluss ergibt sich aus der Formulierung "*Die A._____ wird soweit möglich von der Mieterin weiter betrieben*". Damit haben die Vertragsparteien offenkundig die weitere Nutzung der Fläche als A._____ sicherstellen wollen, wobei sich die E._____ GmbH als Mieterin zum Betrieb der A._____ "soweit möglich" verpflichtete. Dementsprechend kann daraus nicht abgeleitet werden, die A._____ könne auch von einem anderen Mieter als der E._____ GmbH, insbesondere der Berufungsklägerin, zu den genannten Konditionen gemietet werden, wie es die Berufungsklägerin behauptet. Schliesslich bleibt mit der Vorinstanz festzustellen, dass allein der Umstand, dass die Parteien analog zur Regelung in der Vereinbarung "Sonstiges" im Mietvertrag ebenfalls eine mietzinsfreie Zeit vereinbart haben, nicht darauf schliessen lässt, dass im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung "Sonstiges" der übereinstimmende Wille der E._____ GmbH und der Berufungsbeklagten war, die Konditionen allgemein zugunsten eines beliebigen Drittmieters der A._____ oder auch konkret zugunsten der Berufungsklägerin festzulegen. Im Gegenteil spricht die Tatsache, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien nicht auch die Mietzinsermässigung von 15 % oder einen Hinweis auf die Vereinbarung "Sonstiges" bein-

hältet, klar dafür, dass die Parteien bzw. seitens der Berufungsklägerin F. _____ gerade nicht davon ausgegangen sind, die Vereinbarung "Sonstiges" sei zugunsten eines jeden Mieters der A. _____ oder explizit zugunsten der Berufungsklägerin abgeschlossen worden.

3.3.6. Mit der Vorinstanz ist demnach festzustellen, dass es sich bei der Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 nicht um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt und der Berufungsklägerin daher gestützt auf diese Vereinbarung kein eigenständiges Forderungsrecht gegenüber der Berufungsbeklagten auf Ermässigung des Mietzinses um 15% zusteht.

3.4. Sodann stellte die Vorinstanz fest, dass sich auch kein Forderungsrecht der Berufungsklägerin aus der schriftlichen Abtretungserklärung vom 21. März 2022 ergibt (act. 27 S. 16 f).

3.4.1. Zur Begründung gab die Vorinstanz an, mit der Abtretungserklärung sei das Recht auf eine Mietzinsreduktion in der Höhe von 15 % während der Bauzeit gemäss den Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018 schriftlich von der E. _____ GmbH an die Berufungsklägerin abgetreten worden. Eine Einwilligung dafür sei bei der Berufungsbeklagten nicht eingeholt worden und sie sei auch nicht vorausgesetzt. Der Bestand des Rechts auf Mietzinsreduktion der E. _____ GmbH gestützt auf die genannten Vereinbarungen sei unstrittig geblieben und die Reduktion sei der E. _____ GmbH während der Bauzeit unbestrittenermassen auch gewährt worden. Doch selbst wenn dieses Forderungsrecht der E. _____ GmbH rechts- und formgültig an die Berufungsklägerin abgetreten worden sei, sei dies unbeachtlich, weil die beiden Vereinbarungen vom 4. Oktober 2018 mit dem Mietvertrag vom 26. bzw. 28. November 2018 ausser Kraft gesetzt worden seien. Deshalb könne auf weitere Ausführungen zur Abtretung verzichtet werden (act. 27 S. 16 f.).

3.4.2. Die Berufungsklägerin wendet dagegen im Wesentlichen ein, im Mietvertrag vom 26./28. November 2018 seien nach der Formulierung alle Abmachungen zwischen den Parteien enthalten. Die Vereinbarungen "Sonstiges" und "Bauzeit 24 Monate" vom 4. Oktober 2018 würden damit nicht ausser Kraft gesetzt, weil sie

nicht zwischen den Parteien, sondern zwischen der Berufungsbeklagten und der E. _____ GmbH abgeschlossen worden seien. Aus dem Mietvertrag ergebe sich nicht, dass mit diesen Abmachungen zwischen der Berufungsbeklagten und einem Dritten (wie der E. _____ GmbH) abgeändert oder aufgehoben bzw. ausser Kraft werden sollten. Ferner werde beim Vertrag zugunsten Dritter der Dritte (d.h. vorliegend die Berufungsklägerin) lediglich Gläubigerin der versprochenen Leistung, nicht aber Partei des Vertrages. Die Aufhebung einer Vereinbarung setze einen zweiseitigen Vertrag sowie die Verfügungsmacht des Gläubigers über die Verpflichtung des Schuldners voraus. Beim Vertrag zugunsten Dritter verbleibe die Verfügungsmacht beim Promissar bis zum Zeitpunkt, indem der Dritte dem Promittenten erkläre, von seinem Recht Gebrauch machen zu wollen. Vorliegend habe die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten erst durch Einleitung des gerichtlichen Verfahrens erklärt, das sie von ihrem Recht auf Mietzinsreduktion Gebrauch machen möchte. Das bedeute, die Vereinbarungen "Sonstiges" und "Während der Bauzeit 24 Monate" hätten im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nur durch die E. _____ GmbH als Promissarin aufgehoben werden können. Die E. _____ GmbH habe einer Aufhebung bzw. Ausserkraftsetzung der Vereinbarungen auch sonst nicht zugestimmt oder die Berufungsbeklagte als Promittentin in irgendeiner Weise von deren Pflicht auf Gewährung einer Mietzinsreduktion entbunden. Im Gegenteil: Die E. _____ GmbH habe das in der Vereinbarung "Sonstiges" vereinbarte Forderungsrecht auf Mietzinsreduktion (für den Fall, dass es sich bei dieser Vereinbarung nicht um einen Vertrag zugunsten eines Dritten handle) mit der Zessionserklärung vom 21. März 2022 an die Berufungsklägerin abgetreten. Indem die Vorinstanz annehme, die Vereinbarung "Sonstiges" sei mit dem Mietvertrag vom 26./28. November 2018 aufgehoben worden, verletze sie Art. 115 OR (act. 28 S. 10 ff.).

3.4.3. Diesen Ausführungen der Berufungsklägerin ist zunächst entgegenzuhalten, dass es sich wie gesehen bei der Vereinbarung "Sonstiges" gerade nicht um einen Vertrag zugunsten eines Dritten handelt (vgl. E. 3.3 vorstehend), weshalb auf die diesbezügliche Argumentation nicht weiter einzugehen ist. Abgesehen davon ist wohl der Berufungsklägerin insoweit zuzustimmen, als die Bestimmung im Mietvertrag vom 26./28. November 2018, wonach der Mietvertrag "alle getroffene

nen Abmachungen" enthält, sich nur auf die Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien bezieht. Einer rechtswirksam an eine Vertragspartei zedierten Forderung aus einem anderen Vertragsverhältnis dürfte diese Regelung daher grundsätzlich nicht entgegenstehen. Dennoch hat die Vorinstanz vorliegend im Ergebnis einen Rückforderungsanspruch der Berufungsklägerin gestützt auf die Zessionserklärung vom 21. März 2022 und die Vereinbarung "Sonstiges" vom 4. Oktober 2018 zu Recht verneint:

Die Zession einer Forderung setzt im Weiteren den Bestand einer abtretbaren Forderung voraus. Wie dargestellt verpflichtete sich die Berufungsbeklagte in der Vereinbarung "Sonstiges" als Vermieterin zur Vermietung der A._____ zu einem bestimmten (teilweise reduzierten) Mietzins während einer bestimmten Zeit (vgl. E. 3.3.4. vorstehend). Die Parteien behaupten indes nicht, dass die Berufungsbeklagte und die E._____ GmbH mit der Vereinbarung "Sonstiges" einen Mietvertrag betreffend die A._____ tatsächlich abgeschlossen haben, aus welchem der E._____ GmbH eine zedierbare Forderung entstand.

3.4.4. Damit ist festzustellen, dass die Vorinstanz auch ein Forderungsrecht der Berufungsklägerin aus der schriftlichen Abtretungserklärung vom 21. März 2022 zu Recht verneinte.

3.5. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist

4.

4.1. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig.

4.2. Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 15'000.-- in Anwendung von § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 2'400.-- festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels Umtrieben, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichtes Dietikon vom 12. August 2022 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 2'400.-- festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels der Berufungsschrift (act. 28), sowie an das Mietgericht Dietikon, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: