

Tribunal fédéral – 4A_507/2024
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 4 février 2025

Résiliation ; poursuite et
faillite

Renonciation et sursis à des
créances de loyers ; saisie ;
résiliation pour défaut de
paiement

Art. 257d, 271 s. CO ;
102 al. 1 LP



La renonciation à une créance, de même que le sursis d'une créance, sont des actes qui se rapprochent de la cession de créance. Il s'agit d'actes de disposition du créancier, qui présupposent que celui-ci ait le pouvoir d'en disposer. La cession de créances futures ne déploie ses effets qu'au moment où la créance prend naissance. Le cédant doit encore avoir le pouvoir de disposer de la créance à ce moment-là. Il en va de même de la renonciation ou du sursis à des créances futures (consid. 4.4).

Si le contrat de bail prévoit le versement périodique du loyer, la créance de loyer naît à nouveau à l'expiration ou au début de chaque période de paiement. En cas de saisie d'un immeuble, les loyers courants sont inclus dans celle-ci (art. 102 al. 1 LP) et le bailleur ne peut plus disposer des créances de loyers nées par la suite. Les éventuelles conventions de renonciation ou de sursis conclues avant la saisie ne sont donc pas valables en ce qui concerne les créances de loyer nées après la saisie, faute de pouvoir de disposer du bailleur (consid. 4.5).

Une résiliation du contrat de bail pour demeure dans le paiement des loyers qui répond aux conditions de l'art. 257d CO, mais qui est contraire aux règles de la bonne foi, est annulable sur la base des art. 271 s. CO. Si un bailleur résilie le bail pour retard de paiement longtemps après l'expiration du délai de paiement, il peut agir de manière abusive. Il faut toutefois que le bailleur ait entre-temps accepté sans réserve des paiements complets du loyer de la part du locataire (consid. 5.2).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Denys,
Gerichtsschreiber Dürst.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Bieri,
Beschwerdeführerin,

gegen

Stadtmann- und Betreibungsamt Zürich 1, Gessnerallee 50, vertreten durch Rechtsanwältin Céline Degen,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Miete, Zahlungsverzugskündigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 16. August 2024 (NG240003-O/U).

Sachverhalt:

A.

Mit Mietvertrag vom 23. Dezember 2017 vermietete B. (Vermieter) der Gesellschaft A. AG (Mieterin, Beschwerdeführerin), deren einziger Verwaltungsrat er neben seiner Ehefrau ist, Gewerberäumlichkeiten an der Gasse U. xxx / Gasse V. yyy, 8001 Zürich. Der Bruttomietzins wurde auf Fr. 232'000.-- pro Jahr, somit rund Fr. 19'334.-- pro Monat, festgelegt.

In der Folge wurden gegen den Vermieter diverse Betreibungen eingeleitet und die Pfändung durch das für den Vermieter zuständige Betreibungsamt Meilen-Herrliberg-Erlenbach vollzogen. Dabei wurde auch die Liegenschaft an der Gasse U. xxx / Gasse V. yyy, 8001 Zürich, rechtshilfweise durch das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 1 (Betreibungsamt, Beschwerdegegner) gepfändet. Mit Mitteilung vom 6. Oktober 2021 zeigte das Betreibungsamt dem Vermieter die Pfändung an und teilte diesem mit, dass er die ordentliche (Zwangs-)verwaltung der Liegenschaft übernommen habe. Ebenfalls mit Anzeige vom 6. Oktober 2021 wurde die Mieterin angewiesen, die vom Empfang dieser Anzeige an fällig werdenden Mietzinse an das Betreibungsamt zu entrichten. Ebenso wurde der Mieterin mitgeteilt, allfällige Rechtsgeschäfte in Bezug auf die noch nicht verfallenen Zinsen hätten keine Gültigkeit.

Am 15. März 2022 mahnte das Betreibungsamt die Mieterin betreffend die ausstehenden Mietzinse der Monate November 2021 bis März 2022 in der Höhe von Fr. 96'670.-- und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen an, um die Ausstände zu begleichen. Mit Schreiben vom 19. April 2022 bestritt die Mieterin das Bestehen von Mietzinsausständen, da die entsprechenden Mietzinse gestundet bzw. erlassen worden seien. Mit Schreiben vom 19. April 2022 wurde der Mieterin erneut Frist angesetzt, um die nun ausstehenden Mietzinse für die Monate November 2021 bis April 2022 im Gesamtbetrag von Fr. 116'004.-- zu bezahlen, ansonsten der Mietvertrag gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR gekündigt werde. Die Mieterin bestritt erneut einen Zahlungsrückstand.

Mit amtlich genehmigtem Formular vom 22. Juli 2022 kündigte das Betreibungsamt das Mietverhältnis zwischen der Mieterin und dem Vermieter per 31. August 2022, wobei es als Begründung " ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug gem. Art. 257d Abs. 1 OR " angab.

B.

Mit Schlichtungsgesuch vom 18. August 2022 focht die Mieterin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Diese erteilte dem Betreibungsamt die Klagebewilligung, nachdem es den Urteilsvorschlag vom 31. Oktober 2022 abgelehnt hatte.

Am 9. Januar 2023 reichte das Betreibungsamt beim Mietgericht Zürich Klage ein mit den Anträgen, die Gültigkeit der Kündigung festzustellen, die Mieterin zu verpflichten, die Mieträumlichkeiten unverzüglich vertragskonform geräumt und gereinigt zu verlassen und " der Klägerin " zurückzugeben und das Stadtammannamt Zürich 2 anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen des Betreibungsamtes zu vollstrecken. Das Mietgericht hiess die Klage mit Urteil vom 20. Dezember 2023 gut.

Eine von der Mieterin dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 16. August 2024 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Gegen dieses Urteil erhebt die Beschwerdeführerin beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen. Sie beantragt, die Urteile des Obergerichts und des Mietgerichts aufzuheben und die Klage des Beschwerdegegners vom 9. Januar 2023 abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Die Beschwerdeführerin replizierte, während der Beschwerdegegner auf eine Duplik verzichtete.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 11. November 2024 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin, es sei das Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des vor dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (Geschäfts-Nr.: PS240151-0) hängigen Verfahrens betreffend Ausstand (Beschwerde gegen einen Beschluss der ersten Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich vom 19. Juli 2024; Geschäfts-Nr.: CB240035) zu sistieren, abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt, namentlich was den Streitwert anbelangt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Erwägung 2) ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten, allerdings nicht auf den Antrag, das Urteil des Mietgerichts sei aufzuheben, da es sich dabei nicht um eine Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG handelt.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

2.2. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen gemäss den Anforderungen nach Art. 42 Abs. 2 BGG auseinandersetzen und aufzeigen, dass beide Begründungen bundesrechtswidrig sind, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

2.3. Die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist vollständig begründet einzureichen (vgl. Art. 42 Abs. 1 BGG). Vor Bundesgericht findet in der Regel nur ein Schriftenwechsel statt (Art. 102 Abs. 3 BGG). Kommt es zu einem zweiten Schriftenwechsel, darf die beschwerdeführende Partei die Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (BGE 134 IV 156 E. 1.7; 132 I 42 E. 3.3.4). Mit Rügen, welche die beschwerdeführende Partei bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 135 I 19 E. 2.2; 134 IV 156 E. 1.7; 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweisen). Die Replik ist nur zu Darlegungen zu verwenden, zu denen die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2).

Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Replik darüber hinausgeht, kann sie nicht gehört werden.

2.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen

Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

2.5. Die Beschwerdeführerin stellt ihrer Beschwerde eine ausführliche Darstellung zum Sachverhalt und zur Prozessgeschichte voran. Dabei geht sie teilweise über den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt hinaus oder weicht davon ab, ohne eine hinreichende Sachverhaltsrüge nach den genannten Grundsätzen zu erheben. Damit ist sie nicht zu hören. Das Bundesgericht stützt sein Urteil demnach ausschliesslich auf den verbindlich festgestellten Sachverhalt der Vorinstanz.

3.

3.1. Das Betreibungsamt verwaltet die streitbetroffene Liegenschaft gestützt auf Art. 102 Abs. 3 SchKG aufgrund einer nach Art. 24 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42) rechtshilfweise vollzogenen Pfändung. Es machte die Klage in Prozessstandschaft für den Vermieter anhängig. Die Beschwerdeführerin bestritt, dass die notwendige Voraussetzung einer gesetzlichen Grundlage für eine Prozessstandschaft gegeben sei, weshalb es dem Betreibungsamt an der Prozessführungsbefugnis und am Rechtsschutzinteresse fehle und entsprechend auf die Klage nicht eingetreten werden dürfe. Dies verwarfen beide Instanzen.

3.2. Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Beschwerde vor Bundesgericht an diesem Einwand fest. Art. 102 Abs. 3 SchKG stelle keine genügende gesetzliche Grundlage für die Annahme einer Prozessstandschaft dar. Die Vorinstanz habe mit ihrem gegenteiligen Entscheid diese Norm verletzt. Zur Begründung bringt sie vor, der Zwangsverwalter könne entgegen den Vorinstanzen nicht in Prozessstandschaft vorgehen, sondern trete als gesetzlicher Vertreter des Schuldners auf.

3.3. Die Vorinstanz hat sich in eingehenden Erwägungen mit diesem Vorbringen befasst. In der Hauptbegründung legte sie dar, dass der Beschwerdegegner nach Art. 102 Abs. 3 SchKG als Prozessstandschafter handelte und sowohl seine Parteistellung als auch das Rechtsschutzinteresse zu bejahen ist. Dabei orientierte sie sich für die Abgrenzung zwischen der Prozessstandschaft, bei welcher der Dritte befugt ist, den Prozess anstelle des materiell Berechtigten oder Verpflichteten, aber in eigenem Namen als Partei zu führen, und der gesetzlichen Vertretung, bei der die Prozessführungsbefugnis auf den Dritten übergeht, der materiell Berechtigte oder Verpflichtete aber selbst Verfahrenspartei bleibt, am Kriterium, welche Interessen die gesetzlich prozessführungsbefugte Person verfolgt. **Der Prozessstandschafter verfolgt typischerweise auch andere Interessen, als diejenigen des materiell Berechtigten bzw. Verpflichteten, mitunter auch eigene Interessen. Demgegenüber nimmt der gesetzliche Vertreter in der Regel ausschliesslich die Interessen der vertretenen Person wahr** (dazu etwa Cordula Lötscher, Die Prozessstandschaft im Schweizerischen Zivilprozess, Basel 2016, Rz. 524-526, mit Hinweisen).

Die Vorinstanz erwog, der Schuldner und Eigentümer eines gepfändeten und nach Art. 102 Abs. 3 SchKG zwangsverwalteten Grundstückes sei im Umfang der Pfändung sowie der Verwaltung während der andauernden zwangsvollstreckungsrechtlichen Sicherungsmassnahme nicht mehr über die gepfändete Liegenschaft verfügungsberechtigt (vgl. Art. 101 Abs. 1 SchKG). Dem an sich weiterhin parteifähigen Schuldner werde in diesem Umfang die Prozessführungsbefugnis entzogen, welche fortan durch das Betreibungsamt wahrgenommen werde. **Das Betreibungsamt handle bei der Verwaltung in Ausübung einer ihm kraft Art. 102 Abs. 3 SchKG auferlegten Pflicht. Wenn das Betreibungsamt dabei ein mietrechtliches Verfahren führe, etwa aufgrund einer angefochtenen Kündigung bzw. eines Ausweisungsverfahrens, so nehme es dabei nicht ausschliesslich die Interessen des Schuldners wahr, sondern stelle die Erhaltung des Wertes der Liegenschaft sicher, welche allenfalls verwertet werden wird, und diene dabei auch dem Gläubigerschutz. Gestützt auf obiges Abgrenzungskriterium der Interessenverfolgung sei demnach anzunehmen, dass das Betreibungsamt, welches die Zwangsverwaltung einer gepfändeten Liegenschaft nach Art. 102 Abs. 3 SchKG wahrnehme und in diesem Rahmen ein Mietrechtsverfahren gegen die Mietpartei führe, in der Rolle eines Prozessstandschafters handle.**

In einer Eventualbegründung hielt die Vorinstanz fest, dass dem Betreibungsamt in einem mietrechtlichen Verfahren in Bezug auf eine im Rahmen einer Betreibung auf Pfändung gepfändeten Liegenschaft gestützt auf Art. 102 Abs. 3 SchKG jedenfalls die Prozessführungsbefugnis zukommt, ungeachtet dessen, ob es den Prozess als Prozessstandschafter oder als gesetzlicher Vertreter führt. Insofern würde der Umstand, dass der Beschwerdegegner irrig von einer Prozessstandschaft ausgegangen wäre, obwohl eine gesetzliche Vertretung anzunehmen wäre, nicht zu einem Nichteintreten führen, da seine Prozessführungsbefugnis in beiden Fällen gegeben sei: **Würde eine Prozessstandschaft verneint und stattdessen eine gesetzliche Vertretung angenommen, so würde das lediglich zur Berichtigung der Parteibezeichnung im Rubrum führen, da die Rubrumsberichtigung insbesondere für den Fall, dass ein Kläger in eigenem Namen statt im Namen des Vertretenen klagt, offensteht, sofern unzweifelhaft klar ist, wer materiell Berechtigter ist.** Der Beschwerdegegner habe in seiner Klage vom 9. Januar 2023 sowohl sich als auch den Vermieter aufgeführt, und habe insbesondere auf die Zwangsvollstreckung gemäss Art. 102 Abs. 3 SchKG hingewiesen. Aus seinen Eingaben ergebe sich unzweifelhaft, dass materiell Berechtigter nach wie vor der Vermieter sei, und der Beschwerdegegner lediglich die Rechte für den Vermieter wahrnehme, sich aber keinesfalls eine Sachlegitimation anmasse. Eine Verwechslungsgefahr sei somit ausgeschlossen. Da sich der Beschwerdegegner folglich lediglich in seiner (Partei-) Bezeichnung und eben nicht darüber irren würde, wem das Recht materiell zusteht, stünde vorliegend einer Parteiberichtigung nichts im Wege.

3.4. Die Beschwerdeführerin wendet sich in ihrer Beschwerdeschrift einzig gegen die Hauptbegründung der Vorinstanz und kritisiert die Annahme einer Prozessstandschaft. Die selbständig tragende Eventualbegründung der Vorinstanz, wonach im Fall der von der Beschwerdeführerin vertretenen Meinung, es liege eine gesetzliche Vertretung vor, sich am Ergebnis nichts ändern würde, weil gestützt auf die festgestellten Umstände eine Parteiberichtigung vorgenommen werden könnte, lässt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift unangefochten. Erst in der Replik - und damit zu spät - kritisiert sie auch die Eventualbegründung. Dies stellt eine unzulässige Beschwerdeergänzung dar und kann nicht berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2.3). Somit kann auf die Beschwerde betreffend die gerügte Verletzung von Art. 102 Abs. 3 SchKG nicht eingetreten werden, weil die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift die selbständig tragende Eventualbegründung der Vorinstanz nicht angefochten und sie nicht als bundesrechtswidrig ausgewiesen hat (vgl. oben E. 2.2).

4.

4.1. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm

androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

4.2. Die Beschwerdeführerin stellte die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d Abs. 1 OR in Abrede mit dem Argument, sie habe sich betreffend die abgemahnten Mietzinse nicht im Zahlungsverzug befunden, da diese mit fünf zwischen dem 3. Dezember 2018 und dem 20. Juli 2021 entstandenen Nachträgen zum Mietvertrag herabgesetzt, erlassen bzw. gestundet worden seien. Der Beschwerdegegner bestritt die Echtheit bzw. die Wirksamkeit dieser Nachträge.

4.3. Die Vorinstanz liess offen, ob diese Nachträge gültig vor der Pfändung im Oktober 2021 zustande gekommen waren. Ebenso wenig behandelte sie den klägerischen Einwand, dass die Abreden angesichts des Näheverhältnisses zwischen den Mietvertragsparteien und des damit verbundenen Interessenkonflikts keine Gültigkeit beanspruchen könnten. Denn jedenfalls hätten solche Stundungs- und Erlassabreden über noch nicht entstandene Mietzinsforderungen nach der Pfändung der streitbetroffenen Liegenschaft mangels Verfügungsmacht des Vermieters keine Wirkungen entfalten können.

4.4. Die Beschwerdeführerin weist diese vorinstanzliche Beurteilung nicht als bundesrechtswidrig aus. Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass zwar auch künftige Forderungen erlassen oder gestundet werden können, dass die Wirksamkeit solcher Abreden aber - analog zur Abtretung von Forderungen - voraussetzt, dass der Gläubiger im Zeitpunkt der Entstehung der Forderung die Verfügungsmacht besitzt.

Entgegen der Beschwerdeführerin ist die Analogie zur Abtretung künftiger Forderungen gerechtfertigt, da es sich bei beiden Instituten um Verfügungsgeschäfte handelt. Beidesmal verfügt der Gläubiger über eine Forderung, bei der Abtretung, indem er sie einem Dritten überträgt, beim Erlass, indem er sie dem Schuldner erlässt. Auch die Stundung ist ein Verfügungsgeschäft, das zu einer Änderung der Forderung durch Hinausschieben der Fälligkeit führt; beide Institute setzen folglich die Verfügungsmacht des Gläubigers voraus (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. Aufl. 2020, N. 3115 f. insb. Fn. 5 und N. 3137; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl. 1974, S. 48 insb. Fn. 35 mit Verweis; ROLF H. Weber, in: Berner Kommentar, 2. Aufl. 2005, N. 103 und 106 zu Art. 75 OR, der insofern die Analogie von Stundungsvertrag, Schuldverlass und Zession hervorhebt).

Die Abtretung künftiger Forderungen entfaltet ihre Wirkung erst im Zeitpunkt, in dem die Forderung entsteht. Der Zedent muss in diesem Zeitpunkt noch Verfügungsmacht über die Forderung besitzen (BGE 130 III 248 E. 4.1; 111 III 73 E. 3a). Entgegen der Beschwerdeführerin besteht kein Grund, weshalb dies beim Erlass oder der Stundung künftiger Forderungen anders sein soll. Namentlich ändert für die hier interessierende Frage der Wirkung der Verfügung über künftige Forderungen nichts, dass einzig bei der Zession ein Dreiecksverhältnis besteht. Analog zur Zession künftiger Forderungen entfaltet der Erlass einer künftigen Forderung seine Wirkung erst im Zeitpunkt, in dem die Forderung entsteht, wobei der Gläubiger dazumal die Verfügungsmacht über die erlassene Forderung besitzen muss. Gleiches gilt für die Stundung künftiger Forderungen. Die Wirkung der hinausgeschobenen Fälligkeit kann erst im Zeitpunkt der Entstehung der Forderung eintreten. Der Gläubiger muss zu diesem Zeitpunkt verfügungsberechtigt sein. Die Vorinstanz hat dies zutreffend erkannt, und die daran von der Beschwerdeführerin geübte Kritik verfängt nicht.

4.5. Das bedeutet für den vorliegenden Fall Folgendes:

Sieht der Mietvertrag - wie in casu - die periodische Leistung eines Mietzinses vor, so stellt sich der Anspruch des Vermieters auf dieses Entgelt nicht als eine im Moment des Vertragsschlusses für die

ganze vereinbarte Mietdauer begründete Forderung dar, die bloss hinsichtlich ihrer Fälligkeit in einzelne Raten zerfallen würde, sondern die Mietzinsforderung entsteht mit dem Ablauf oder dem Beginn einer jeden Zahlungsperiode von neuem (BGE 127 III 273 E. 2; 115 III 65 E. 3b). Somit entstanden die gemäss Mietvertrag vom 23. Dezember 2017 begründeten Mietzinsforderungen monatlich je einzeln neu. Die abgemahnten Mietzinsforderungen für die Monate November 2021 bis April 2022 entstanden mithin alle nach der Pfändung der streitbetroffenen Liegenschaft im Oktober 2021.

Dabei waren die laufenden Mietzinse als Erträge im Sinne von Art. 102 Abs. 1 SchKG vom Pfändungsbeschlagn miterfasst (Art. 14 VZG; Urteil 5A_80/2013 vom 18. März 2012 E. 2.2; vgl. auch BGE 125 III 248 E. 2c). Mit der Pfändung war der Vermieter im Hinblick auf die Verletzung der Rechte der Pfändungsgläubiger nicht mehr über die danach entstandenen Mietzinsforderungen verfügungsberechtigt (Art. 96 Abs. 2 SchKG; Urteil 5A_360/2018 vom 4. Dezember 2018 E. 3.4.3.1; 5A_76/2017 vom 20. Juni 2017 E. 6.1.1). Stundungs- und Erlassabreden verringern das Pfändungssubstrat und verletzen daher die Rechte der Pfändungsgläubiger. Demnach hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass allfällige Stundungs- und Erlassabreden, welche die Mietvertragsparteien vor der Pfändung abgeschlossen haben mögen, in Bezug auf erst nach der Pfändung entstandene Mietzinsforderungen ungültig sind, da der Vermieter insofern im Zeitpunkt der Entstehung dieser Forderungen in seiner Verfügungsmacht eingeschränkt war.

Daraus folgt, dass sich die Beschwerdeführerin in Zahlungsverzug befand. Weitere Einwände bringt sie gegen die Zahlungsverzugskündigung nicht vor, weshalb die Vorinstanz zu Recht von deren Gültigkeit ausging.

5.

5.1. Für diesen Fall machte die Beschwerdeführerin die Missbräuchlichkeit der ausserordentlichen Kündigung vom 22. Juli 2022 geltend. Zur Begründung brachte sie vor, der Beschwerdegegner habe aufgrund der eingereichten Belege gewusst, dass der abgemahnte Mietzins nicht geschuldet sei. Wohl auf Druck eines Gläubigers habe er die Kündigung dennoch ausgesprochen, aber erst zwei Monate nach abgelaufener Zahlungsfrist.

5.2. Eine Zahlungsverzugskündigung, die den Anforderungen von Art. 257d OR entspricht, aber gegen Treu und Glauben verstösst, ist nach den Regeln von Art. 271 f. OR anfechtbar. Die Rechtsprechung lässt die Anfechtung einer Zahlungsverzugskündigung nur unter aussergewöhnlichen Umständen zu. Eine Fallgruppe stellt die - hier interessierende - Situation dar, in welcher die Vermieterin die Kündigung erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist ausspricht (BGE 140 III 591 E. 1; Urteile 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.1; 4A_550/2020 vom 29. April 2021 E. 8.2; 4A_436/2018 vom 17. Januar 2019 E. 5.1; je mit Hinweisen).

Spricht eine Vermieterin eine Zahlungsverzugskündigung erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist aus, handelt sie unter Umständen missbräuchlich. Eine derartige Treuwidrigkeit kommt aber jedenfalls nur dann in Betracht, wenn die Vermieterin in der Zwischenzeit vollständige Mietzinszahlungen der Mieterin vorbehaltlos entgegengenommen hat (zit. Urteil 4A_367/2022, E. 5.2.2).

5.3. Die Vorinstanz verneinte die Missbräuchlichkeit der Kündigung. Der Beschwerdegegner habe keine Gewissheit gehabt, dass die abgemahnten Mietzinse nicht geschuldet seien. Vielmehr hätten erhebliche Rechtsunsicherheiten bestanden bezüglich der Wirkung der mit den Nachträgen 1-5 behaupteten Abreden betreffend Mietzinse, die erst nach Pfändungsbeschlagn entstehen. Der Beschwerdegegner habe daher mit guten Gründen den höchst möglichen Mietzinsausstand abgemahnt. Wie sich ergeben habe, hätten die behaupteten Stundungs- und Erlassabreden (einschliesslich der Teilerlassabrede) für die abgemahnten Mietzinse wegen des Pfändungsbeschlagn keine Wirkung entfalten können. Somit sei der in der Kündigungsandrohung vom 19. April 2022 abgemahnte Mietzinsausstand gar nicht zu hoch. Auch das Zuwarten von rund zwei Monaten seit

Ablauf der in der Kündigungsandrohung angesetzten Frist sei bei den gegebenen Umständen, welche die Vorinstanz im Einzelnen darlegt, nicht als missbräuchlich zu betrachten. Sodann gebe es keinen Anlass zur Annahme, auf den Beschwerdegegner sei Druck von einem Gläubiger ausgeübt worden, sodass er nur deshalb die ausserordentliche Kündigung ausgesprochen habe. Im Rahmen der Zwangsverwaltung sei es die Aufgabe des Beschwerdegegners, für die Mietzinserträge des Mietobjekts besorgt zu sein und zu vermeiden, dass die Beschwerdeführerin zu Lasten der Pfändungsgläubiger bevorzugt werde.

5.4. Was die Beschwerdeführerin gegen diese überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz vorbringt, erschöpft sich in unzulässiger appellatorischer Kritik, die sie überdies über weite Strecken auf ihre eigene Sachverhaltsdarstellung stützt, ohne hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu erheben (vgl. oben E. 2.5). Mit dieser Kritik kann sie nicht gehört werden. In Berücksichtigung der Rechtsprechung, wonach eine Zahlungsverzugskündigung nur unter aussergewöhnlichen Umständen als missbräuchlich anzusehen ist (vgl. oben E. 5.2), ist der Beurteilung der Vorinstanz ohne weiteres beizupflichten. Sie hat nicht bundesrechtswidrig entschieden, dass die Zahlungsverzugskündigung unter den vorliegenden Umständen nicht als missbräuchlich anzusehen und somit auch unter diesem Aspekt gültig ist.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 12'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. Februar 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Dürst