

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MG170019 vom 28. Juli 2017

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2017-07-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MG170019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MG170019)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MG170019 du 28 juillet 2017

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MG170019 del 28 luglio 2017

## Erwägungen

### E. 15

Dezember 2015 vorzeitig zurückgeben möchten, und meldeten dem Kläger mehrere Bewerbungen von potentiellen Nachmietern. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 bestätigte der Kläger, das Schreiben der Beklagten am 2. Dezember 2015 erhalten zu haben. Ob diese Mitteilung der Beklagten hinsichtlich der nötigen Zeit für die Überprüfung der gleichzeitig gestellten Nachmieter zu kurzfristig für eine Übernahme per 15. Dezember 2015 war, wie dies die klägerische Seite im E-Mail vom 3. Dezember 2015 geltend machte, kann offen bleiben.

- 8 - Hingegen ist die Behauptung des Klägers, eine vorzeitige Rückgabe per 31. Dezember 2015 sei vertraglich ausgeschlossen und daher nicht möglich, abzulehnen, da sie weder im Mietvertrag geschweige denn im Gesetz eine Stütze findet. Mit E-Mail vom 4. Dezember 2015 empfahlen die Beklagten A. als einen weiteren potenziellen Nachmieter, welcher sich alsdann mit Anmeldeformular vom 8. Dezember 2015 beim Kläger um die streitgegenständliche Wohnung bewarb. Spätestens am 22. Dezember 2015 hatte der Kläger die Prüfung des potentiellen Nachmieters A. abgeschlossen, stellte er diesem dann doch den Mietvertrag für die streitgegenständliche Wohnung zu, worin ein Mietbeginn per 15. Januar 2016 vereinbart wurde. Dies obwohl A. bereit gewesen wäre, die Wohnung schon per 21. Dezember 2015, spätestens aber per 1. Januar 2016 zu mieten. Dieses Verhalten ist dem Kläger anzurechnen. Dass der Kläger am 1. Januar 2016 noch nicht im Besitz der Wohnungsschlüssel war, ist ebenfalls auf sein eigenes Verhalten zurückzuführen: Einerseits erschien er nicht zur Wohnungsrückgabe vom 15. Dezember 2015, obwohl die Beklagten den Termin rechtzeitig angekündigt hatten und den Kläger um Alternativtermine gebeten hatten, sofern der 15. Dezember 2015 nicht passen sollte. Andererseits nahm er die ihm per Einschreiben vom 16. Dezember 2015 zugesandten Wohnungsschlüssel nicht entgegen und holte diese auch nicht bei der Post ab, sodass die Beklagten die Schlüssel ein zweites Mal per Einschreiben vom 4. Januar 2016 dem Kläger zusenden mussten. Dem Kläger hätte es obliegen, die Wohnung per 15. Dezember 2015 zurückzunehmen oder zumindest die ihm zugesandten Wohnungsschlüssel am 17. Dezember 2015 entgegenzunehmen bzw. innert der Abholungsfrist vom 18. bis 24. Dezember 2015 bei der Post abzuholen. Die Rückgabe der Mietsache per Mitte Dezember 2015 wurde von den Beklagten gehörig angeboten und durch den Kläger ungeachtet seiner Rücknahmeobligationsverletzung vereitelt, weshalb die Mietsache spätestens per 24. Dezember 2015 als zurückgegeben gilt.

- 9 - Ein Beginn des Mietverhältnisses mit A. per Anfang Januar 2016 wäre folglich möglich gewesen. Indem der Kläger weder bereit war, die streitgegenständliche Wohnung per 15. Dezember 2015 noch per 31. Dezember 2015 von den Beklagten zurückzunehmen

und er die Wohnung erst per 15. Januar 2016 an A. we- tervermietete, obwohl dieser bereit gewesen wäre, die Wohnung schon per 21. Dezember 2015, spätestens aber per 1. Januar 2016 zu mieten, hat er es be- wusst unterlassen, den vollen Januar-Mietzins einzunehmen. Dieses Verhalten ist dem Kläger anzurechnen. Nach dem Gesagten sind die Beklagten nicht verpflich- tet, den halben Mietzins für den Monat Januar 2016 zu bezahlen und die Klage wäre diesbezüglich auch aus diesen Gründen abzuweisen.

3. Instandstellungskosten gemäss Schlussabrechnung vom 20. Juli 2016 3.1. Mit Schlussrechnung vom 20. Juli 2016 stellte der Kläger den Beklagten di- verse Kosten im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Mietobjekt in Rechnung. Gemäss eingangs erwähntem Rechtsbegehren macht der Kläger nun diese Kosten, mit Ausnahme der Position 11 der Mängelliste, klageweise geltend. Die Beklagten machten demgegenüber zusammengefasst geltend, sämtliche Po- sitionen dieser Schlussabrechnung seien ungerechtfertigt und nicht geschuldet.

3.2. Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Er hat die Wohnung vor der Rückgabe des Mietobjekts gründlich zu reinigen und kleinere Reparaturen im Rahmen des kleinen, gewöhn- lichen Unterhalts (Art. 259 OR) vorzunehmen. Für Schäden an der Mietsache, welche durch vertragswidrigen bzw. unsorgfältigen Gebrauch oder übermässiger Abnutzung entstanden sind, hat er zu haften (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., S. 876 f.). Dazu muss der Vermieter bei der Rückgabe der Mietsache auf dessen Zustand prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt er dies, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 1 und 2 OR). "Sofort melden" bedeutet in diesem Zusam- menhang, dass die Mängelrüge innert weniger Werkstage nach der Rückgabe zu

- 10 - erfolgen hat (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., S. 874 f. m.w.H.). Der Vermieter hat zu beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, und dass dieser Mangel beim Ein- zug des Mieters noch nicht bestand, sowie dass die Mängelrüge rechtzeitig erho- ben wurde (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., S. 883). Fordert der Ver- mieter Schadenersatz, so muss er beweisen, dass er einen konkreten Schaden erlitten hat (Art. 42 Abs. 1 OR). Reparaturen und [behauptete] Aufwendungen, die gar nicht erfolgt sind, stellen selbstredend keinen konkreten Schaden dar.

3.3. Vorab ist festzuhalten, dass die Mängelrüge des Klägers vom 15. Januar 2016 bzw. vom 17. Januar 2016 ohnehin verspätet erfolgt ist, da das Mietobjekt – wie oben dargelegt – spätestens am 24. Dezember 2015 als zurückgegeben gilt und die Mängelrüge folglich nicht sofort, nämlich unter Berücksichtigung der Weihnachts- und Neujahrsfeiertage spätestens anfangs Januar 2016, sondern erst zwei Wochen später erfolgte. Abgesehen davon sind die geltend gemachten Positionen in der Schlussrechnung aber auch aus folgenden Gründen nicht ge- schuldet: Die Kosten von Fr. 60.– für "Transport Zimmertüren von Keller in Wohnung, Einhängen" (Position 4 / 135) sind nicht substantiiert. Einerseits liegt kein Beleg vor, der die Kosten näher – etwa hinsichtlich Zeitaufwand und Stundenansatz – ausweisen würde, andererseits konnten die Beklagten mittels eines Fotos, aufge- nommen am 12. Juni 2017 nachweisen, dass dieser angebliche Transport und das Einhängen der Zimmertüren nicht erfolgt ist, sondern die Zimmertüren nach wie vor im Keller gelagert sind. Die Beklagten führten zudem aus, diese Zimmer- türen seien bereits zu Beginn ihres Mietverhältnisses im Keller gestanden und nie in der Wohnung eingehängt gewesen. Die Forderung ist folglich unberechtigt. Gleich verhält es sich mit den Kosten von Fr. 160.– für "Entsorgung Beton- sockel / Sonnenschirmständer in

KVA" (Position 157). Ein Beleg für diese Kosten liegt nicht im Recht und zudem konnten die Beklagten auch diesbezüglich mittels Fotos vom 12. Juni 2017 nachweisen, dass dieser Betonsockel nicht entsorgt

- 11 - wurde, sondern nach wie vor im Kellerabteil steht, wie dies auch schon zu Mietbeginn der Fall gewesen sei. Auch diese Forderung hat somit keinen Bestand. Die Nachreinigungskosten von Fr. 64.80 (Position 175) sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Demgegenüber konnten die Beklagten mittels eines Reinigungsvertrags vom 1./3. Dezember 2017 belegen, dass sie ein Reinigungsunternehmen mit der Umzugsreinigung einschliesslich "Abgabegarantie" beauftragt hatten und folglich eine Nachreinigung seitens des Klägers kaum erforderlich war. Wie die Beklagten zutreffend ausführten, kann es durchaus sein, dass sich in der Zeit zwischen 15. Dezember 2015 (Auszug der Beklagten) und 14. Januar 2016 (Wohnungsübernahme durch Nachmieter A.) etwas Staub angesetzt hat. Dies haben die Beklagten jedoch weder zu verantworten, noch ist ersichtlich, wie dadurch die geltend gemachten Nachreinigungskosten von Fr. 64.80 entstanden sein sollen. Auch dieser Betrag ist folglich nicht geschuldet. Betreffend "starker Hick Türzarge rechts Seite Korridor – Minderwert pauschal" (Position 70) ist festzuhalten, dass bereits im Wohnungsabnahmeprotokoll der Vormieter vom 14. Oktober 2013 ein "Hick innen" vermerkt wurde, dieser somit schon beim Einzug der Beklagten bestand, weshalb sie für den angegebenen Minderwert von Fr. 50.– nicht aufkommen müssen. Die Ausführungen der Beklagten betreffend "Bartschlüssel fehlt, Ersatz - pauschal" (Position 108), dass nie ein Schlüssel gebraucht worden sei, und sie die Schränke immer nur zugestossen hätten erscheinen plausibel (und blieben überdies unwidersprochen). Dass zu den Einbauschränken im 2. Zimmer ein Bartschlüssel gehört, ist aus dem Wohnungsabnahmeprotokoll nicht ersichtlich, im Gegensatz zu anderen Positionen, bei denen jeweils aufgeführt ist, dass ein Schlüssel vorhanden sein sollte (vgl. ... Position 102 "Türe / Zarge / Schlüssel"). Die Forderung des Klägers betreffend den Ersatz des Bartschlüssels ist somit unbegründet, denn weder sind die Kosten von Fr. 35.– ausgewiesen, noch ist belegt, dass beim Einzug ein Bartschlüssel vorhanden war, geschweige denn, dass ein Bartschlüssel ersetzt wurde.

- 12 - (...) 6. Mietzinsdepot Der Kläger erwähnt in seinem Rechtsbegehren, es sei seine Forderung mit der Mietkaution von Fr. 4'500.– (zzgl. Zins) zu verrechnen und die Bank anzuweisen, die Mietkaution freizugeben und anteilmässig gemäss der durch das Gericht zu erstellenden Aufteilung an den Kläger und die Beklagten zu überweisen (act. 1 S. 2). Da die Forderungen des Klägers allesamt unbegründet sind, mithin die Klage vollumfänglich abzuweisen ist, können die Beklagten gestützt auf das vorliegende Urteil nach Eintritt der Rechtskraft gemäss Art. 257e Abs. 3 OR das Mietzinsdepot bei der entsprechenden Bank herausverlangen. (...) "Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichts und der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich. Ausgabe 2017, 27. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirks Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirks Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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