

ZH_OBERGERICHT NG190023 vom 20. November 2019

ZH Obergericht, 2019-11-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG190023

FR: ZH_OBERGERICHT NG190023 du 20 novembre 2019

IT: ZH_OBERGERICHT NG190023 del 20 novembre 2019

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht bejahte in seinem Urteil vom 8. Oktober 2019 den klägerischen Anspruch auf Rückerstattung der unter der Position "Diverse Betriebskosten" getätigten Nebenkostennachzahlungen, soweit in diesen keine Saldoanerkennung zu sehen ist. Für die Kläger 1 und 2 betrifft dies die Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 bis 2013/2014; für die Kläger 3 und 4 sowie 5 und 6 betrifft dies die Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 bis 2013/2014. Entsprechend wies das Bundesgericht die Sache diesbezüglich an das Obergericht zurück, im Übrigen wies es die Beschwerde ab (vgl. act. 72 E. 10). Mit der Aufhebung des

- 7 - obergerichtlichen Entscheids vom 15. März 2019 und der Rückweisung durch das Bundesgericht wurde das Verfahren in den Stand versetzt wie es vor der Urteilsfällung war. Zur Behandlung der Rückweisung wurde ein neues Geschäft angelegt (Prozess-Nr. NG190023).

E. 2

Das Bundesgericht erklärte, das Einsichtsrecht könne eine ungenügende Nebenkosten-Abrechnung nicht ersetzen. Würden unter einer Position ohne Präzisierung verschiedene im Mietvertrag grundsätzlich vorbehaltene Nebenkosten zusammengefasst, könnten die Mieter gar nicht wissen, welche Rechnungen sie überhaupt überprüfen müssten. Entsprechend könne ihnen entgegen den Ausführungen des Obergerichts auch nichts angelastet werden, weil sie nichts zum Ungenügen dieser Belege angeführt hätten. Im Schreiben des Rechtsvertreters der Beklagten vom 27. April 2016 würden zwar die enthaltenen Positionen aufgezählt, aber ohne dass die je darauf entfallenden Kostenbeträge angegeben würden. Letzteres wäre aber erforderlich, damit die Aufzählung der Abrechnungspflicht genüge. Denn nur so könnten die Mieter in der Folge diese Kostenpositionen anhand der Belege kontrollieren. Habe die Beklagte somit die unter "Diverse Betriebskosten" in Rechnung gestellten Beträge, für welche keine Saldoanerkennung vorliege, nicht rechtsgenügend dargelegt, sei der diesbezügliche Anspruch auf Rückerstattung der Kläger grundsätzlich gutzuheissen. Da die entsprechenden Beträge vom Obergericht nicht festgestellt worden seien, könne das Bundesgericht nicht reformatorisch entscheiden. Vielmehr sei die Sache zur Prüfung und Beurteilung des Quantitativen an das Obergericht zurückzuweisen (vgl. act. 72 E. 8.2.4).

E. 3

Das Bundesgericht entschied also deshalb nicht reformatorisch und wies die Sache stattdessen an das Obergericht zurück, weil die entsprechenden Beträge vom Obergericht nicht festgestellt wurden. Da aber auch das Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach die Höhe der Beträge nicht beurteilt hat (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO), sowie zur

Wahrung des Instanzenzugs, erscheint es angezeigt, die Dispositiv-Ziffern 2. bis 5. des mietgerichtlichen Urteils vom 25. Januar 2018 aufzuheben und die Sache zur Ergänzung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Dispositiv-Ziffer 1. des Urteils ist bereits in Rechtskraft erwachsen). Die Vorin-

- 8 - stanz wird also die Höhe der unter der Position "Diverse Betriebskosten" getätigten Nachzahlungen zu bestimmen haben, soweit in diesen keine Saldoanerkennung zu sehen ist (vgl. act. 72 E. 10). Hinzuweisen ist im Übrigen auf die Erwägung 9 des bundesgerichtlichen Urteils zu den nicht hinreichend substantiierten Behauptungen der Kläger. Auch das wird zu beachten sein.

E. 4

Der Entscheid über die Verteilung der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.

E. 5

Es wird vorgemerkt, dass die Berufungskläger für das Verfahren NG180006 bei der Rechtsmittelinstanz Kostenvorschüsse von insgesamt Fr. 3'900.– geleistet haben.

E. 6

Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 7

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).

- 10 - Dies ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 32'444.10. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Gerichtsschreiber: MLaw R. Jenny versandt am:

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