

ZH_OBERGERICHT NG230010 vom 5. Dezember 2023

ZH Obergericht, 2023-12-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG230010

FR: ZH_OBERGERICHT NG230010 du 5 décembre 2023

IT: ZH_OBERGERICHT NG230010 del 5 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

Die Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Beklagte) sind Mieter einer vom Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Kläger) vermieteten 4-Zimmer-Dachwohnung (act. 13/1). Zwischen den Parteien herrscht seit geraumer Zeit ein Streit über die Funktionstüchtigkeit der Heizung im Mietobjekt. Aufgrund dieses Streits hinterlegten die Beklagten die Mietzinse während mehreren Jahren (bis Ende Oktober 2019) bei der Gerichtskasse des Bezirksgerichts Bülach. Im

- 4 - Rahmen eines Verfahrens vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach erstellte eine sachverständige Person am 18. März 2016 ein Gutachten zur Heizung, woraufhin die Parteien am 22. Juni 2016 einen gerichtlichen Vergleich schlossen (act. 2/3). Im Vergleich verpflichtete sich der Kläger, den Mangel an der Heizung bis Mitte September 2016 zu beheben. Weiter einigten sich die Parteien darauf, dass der Mietzins bis zur Behebung des Mangels um 20% reduziert werde (act. 2/3 S. 2 f.).

E. 1.2

Nachdem eine vom Kläger beantragte Herausgabe der hinterlegten Mietzinse im Vollstreckungsverfahren an der Auslegungsbedürftigkeit des Vergleichs gescheitert war (act. 3), gelangte der Kläger zunächst an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen (act. 2/2) und anschliessend an das Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz; act. 1). Im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens stellte er die eingangs aufgeführten Rechtsbegehren. Zwischen den Parteien war hauptsächlich umstritten, in welchem Umfang die hinterlegten Mietzinse an die Beklagten ausbezahlt seien. Der Kläger beantragte eine Auszahlung an die Beklagten im Umfang von Fr. 14'951.40, die Beklagten eine Auszahlung an sie im Umfang von Fr. 26'997.–. Die Differenz erklärt sich damit, dass der Kläger eine Mietzinsreduktion von 20% nur für die Sommermonate und nur bis 30. April 2017 gelten lassen wollte. Die Beklagten stellten sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Heizung sei weiterhin mangelhaft und verlangten eine Mietzinsreduktion für sämtliche Monate von Juni 2016 bis Oktober 2019 (Ende der Hinterlegung).

E. 1.3

Am 27. Juni 2023 fällte die Vorinstanz das eingangs aufgeführte Urteil (act. 153 = act. 156 [Aktensexemplar] = 162/1). Darin entschied sie, dass die bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse im Umfang von Fr. 26'997.– den Beklagten ausbezahlt würden (Dispositiv-Ziffer. 1). Weiter nahm sie davon Vormerk, dass dem Kläger bereits Fr. 129'267.– aus der Gerichtskasse ausbezahlt worden seien (Dispositiv-Ziffer. 2). Im Übrigen wies sie die Klage ab (Dispositiv-Ziffer. 3). Sodann nahm sie davon Vormerk, dass die Beklagten weiterhin – bis zur Erledigung der Arbeiten gemäss Ziff. 7.4 des Gutachtens vom 18. März 2016 – berechtigt seien, den monatlichen Nettomietzins um 20% zu

reduzieren, bis die klagende Partei ihre Verpflichtungen gemäss Vereinbarung vom 22. Juni 2016 erfüllt habe

- 5 - (Dispositiv-Ziffer. 4). Die Prozesskosten auferlegte die Vorinstanz zu drei Fünfteln dem Kläger und zu zwei Fünfteln den Beklagten (Dispositiv-Ziff. 6). Sie verpflichtete den Kläger, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'820.– zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 7).

E. 1.4

Mit Eingabe vom 5. September 2023 (Datum Poststempel) gelangte der Kläger an das Obergericht des Kantons Zürich und stellte ein Gesuch um Fristerstreckung für die Eingabe einer Berufung (act. 157). Mit Verfügung vom 7. September 2023 wies die Kammer das Gesuch ab (act. 159). Am letzten Tag der Frist, d.h. am 13. September 2023, reichte der Kläger seine Berufung mit den vorstehend wiedergegebenen Anträgen ein (act. 161; zum Fristenlauf vgl. act. 154 sowie Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO). Mit Eingabe vom 8. November 2023 wandte er sich sodann unter Bezugnahme auf ein an ihn gerichtetes Schreiben der Beklagten erneut an die Kammer (act. 167 f. samt Beilagen 169/14). Es wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (act. 1-154). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

E. 2.1

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung innert der dreissigtägigen Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen. Begründen bedeutet, sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, inwiefern die Überlegungen des Gerichts fehlerhaft erscheinen und sich nicht aufrecht erhalten lassen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_350/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 4.1.). Was nicht beanstandet wird, braucht die Rechtsmittelinstanz grundsätzlich nicht zu überprüfen, es sei denn ein Mangel springe geradezu ins Auge (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Bei juristischen Laien werden an die Begründung des Rechtsmittels weniger strenge Anforderungen gestellt. Es genügt, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll (statt Vieler: OGer ZH NG230003 vom 21. Februar 2023 E. 2; OGer ZH RU220057 vom 22. Februar 2023 E. 2). Die Berufungsbe-

- 6 - gründung muss vollständig innerhalb der Rechtsmittelfrist erfolgen. Eine spätere inhaltliche Ergänzung oder Verbesserung ist ausgeschlossen (BGer 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2).

E. 2.2

Mit Eingabe vom 13. September 2023 erhob der Kläger rechtzeitig Berufung (vgl. E. 1.4). Seine Berufungseingabe enthält Anträge und eine Begründung, in der er sich zumindest minimal mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten. Die Eingabe des Klägers vom

E. 7

November 2023 (act. 167) erfolgte demgegenüber erst nach Ablauf der Berufungsfrist und bleibt deshalb unbeachtlich. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern die darin thematisierten, zwischenzeitlichen Vorkommnisse für das vorliegende Verfahren von

Relevanz sein sollten (vgl. act. 167 f.). 3. Vorweg ist auf die rechtliche Bedeutung der Vormerknahmen in Dispositiv- Ziffern 2 und 4 des erstinstanzlichen Urteils einzugehen. In Dispositiv-Ziff. 2 erinnert die Vorinstanz daran, dass dem Kläger aus der Gerichtskasse bereits Fr. 129'267.– der hinterlegten Mietzinse ausbezahlt wurden. Die Beklagten hatten einen Teil der Klage schon in ihrer ersten Stellungnahme anerkannt (act. 12 S. 2). Eine Klageanerkennung hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Mit Verfügung vom 29. Dezember 2020 schrieb die Vorinstanz das Verfahren sinngemäss teilweise ab und wies die Gerichtskasse an, dem Kläger den unstrittigen Betrag auszuzahlen (vgl. act. 47; Art. 241 Abs. 3 ZPO). Dispositiv-Ziff. 2 gibt somit bloss wieder, dass ein Teil des Verfahrens bereits zu einem früheren Zeitpunkt rechtskräftig abgeschlossen wurde; eine eigenständige rechtliche Bedeutung kommt Dispositiv-Ziff. 2 nicht zu. Weniger klar ist die rechtliche Einordnung von Dispositiv-Ziff. 4. Darin trifft die Vorinstanz eine Aussage zum Bestand eines Rechts der Beklagten. Nichtsdestotrotz handelt es sich dabei nicht um ein Feststellungsurteil (vgl. Art. 88 ZPO). Ein solches würde aufgrund der Geltung des Dispositionsgrundsatzes einerseits ein entsprechendes Feststellungsbegehren voraussetzen (vgl. Art. 58 Abs. 1 ZPO; act. 12 S. 2) und wäre andererseits der Rechtssicherheit halber klar als Feststellungsurteil erkenntlich zu machen ("Es wird festgestellt [...]"). Wenn das Gericht von etwas "Vormerk nimmt", ist das so zu verstehen, dass es etwas zur Kenntnis nimmt. Darauf darf

- 7 - sich ein Rechtsuchender grundsätzlich verlassen. Eine Vormerknahme beinhaltet keinen formellen Entscheid des Gerichts. Die Vormerknahme sollte sich denn auch auf Tatsachen oder Erklärungen beziehen und nicht – wie vorliegend – auf den Bestand eines Rechts. Bezieht sie sich dennoch auf den Bestand eines Rechts, so entfaltet dies keinerlei Rechtskraftwirkung. Weder wäre ein Gericht in einem späteren Prozess an diese Beurteilung gebunden noch wäre es einem später angerufenen Gericht verboten, auf eine entsprechende Feststellungsklage einzutreten. Die Dispositiv-Ziffern 2 und 4 sind im Folgenden zu vernachlässigen (auch bei der Streitwertberechnung vgl. E. 6.1). Geurteilt hat die Vorinstanz in den Dispositiv-Ziffern 1, 3, 5, 6 und 7. Diese will der Kläger aufgehoben und neu beurteilt haben. 4. 4.1. Die Vorinstanz legte den Vergleich der Parteien vom 22. Juni 2016 aus und begründete ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt: Der Kläger habe sich im Vergleich verpflichtet, die in Ziff. 7.4 des Gutachtens vom 18. März 2016 empfohlenen Massnahmen zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der Heizung ausführen zu lassen. Zu diesen Massnahmen gehöre u.a. der Ersatz des Ventil-antriebes der Heizgruppe (act. 156 S. 14 f. E. 4.3.1). Weiter hätten die Parteien vereinbart, dass der Mietzins bis zur Behebung des Mangels um 20% reduziert werde. Diese Reduktion erfasse mit Blick auf den Wortlaut und den Zweck der Klausel als Druckmittel auch die Sommermonate (act. 156 S. 17 ff. E. 4.5). Dem Arbeitsprotokoll der D.____ AG vom 22. März 2018 lasse sich nicht entnehmen, dass der Ventiltrieb ersetzt worden wäre. Ebenso wenig belege das Protokoll die Funktionstüchtigkeit der Heizung. Der bestellte Gutachter habe die Funktions-tüchtigkeit der Heizung nicht verifizieren können, da der Kläger ihm keinen Zu-gang zur Heizzentrale gestattet habe. Der Kläger habe dadurch seine Mitwirkungspflicht verletzt, weshalb der fehlende Beweis der Funktionsfähigkeit zu seinen Ungunsten zu würdigen und auf weitere Beweisabnahmen zu verzichten sei. Da nicht sämtliche vereinbarten Massnahmen umgesetzt worden seien und auch die Funktionstüchtigkeit nicht bewiesen sei, gelte die Heizung nach wie vor als mangelhaft im Sinne des Vergleichs (act. 156 S. 15 E. 4.3.2 ff.). Infolgedessen habe der Kläger weiterhin eine Mietzinsreduktion von 20% zu erdulden und seien

- 8 - die hinterlegten Mietzinse im Umfang von Fr. 26'997.– an die Beklagten auszu- zahlen (act. 156 S. 16 E. 4.4 und S. 19 E. 4.6.2). 4.2. Der Kläger macht in seiner selbst verfassten Berufungsbegründung geltend, die Heizung sei seit Jahren wieder funktionstüchtig. Der Ventiltrieb funktioniere und müsse nicht ersetzt werden, was das von ihm beigezogene Sanitärunterneh- men D._____ AG mehrfach bestätigt habe. Er beanstandet, dass die von ihm of- ferierten Zeugen nicht einvernommen worden seien und verwehrt sich gegen den Vorwurf, seine Mitwirkungspflicht bei der Beweiserhebung verletzt zu haben. Das Gutachten dürfe mangels Verletzung der Mitwirkungspflicht nicht zu seinem Nach- teil berücksichtigt werden. Schliesslich wirft er den Beklagten unter Hinweis auf eine Verschiebung des Termins einer amtlichen Befundaufnahme eine jahrelange Verzögerungstaktik vor (act. 161 S. 2-5). 5. 5.1. Der Sachverständige kam im gerichtlichen Gutachten vom 18. März 2016 zum Schluss, dass die Heizung im Mietobjekt nicht funktionstüchtig sei und keine für den Wohnbedarf genügende Wärmeleistung erbringe. Zur Behebung der Stö- rung schlug er fünf kumulative Massnahmen vor. Eine dieser Massnahmen betraf den Ersatz des Ventiltriebs sowie den Ersatz oder die korrekte Einstellung des Heizungsreglers der Heizgruppe. Hintergrund dieser Massnahme bildete die Feststellung des Gutachters, dass aufgrund des defekten Ventiltriebes sowie des defekten oder falsch eingestellten Heizungsreglers keine automatische An- passung der Vorlauftemperatur an die jeweils herrschende Aussenlufttemperatur erfolge (act. 2/4 S. 18). Im Vergleich der Parteien vom 22. Juni 2016 verpflichtete sich der Kläger, die Heizung in einen funktionstüchtigen Zustand zu bringen. Wei- ter vereinbarten die Parteien, dass der Mietzins bis zur Behebung der Störung um 20% reduziert werde (act. 2/3). Die Reduktion gilt nach der unangefochtenen Aus- legung der Vorinstanz sowohl für die Sommer- als auch für die Wintermonate (act. 156 S. 17 f. E. 4.5.3). Wenn der Kläger nun behauptet, die Heizung sei seit März 2018 wieder einwandfrei funktionstüchtig und ihm stehe seitdem wieder der volle Mietzins zu, trägt er dafür die Beweislast (vgl. Art. 8 ZGB).

- 9 - 5.2. Für den Beweis der Funktionstüchtigkeit verweist der Kläger in seiner Beru- fung zunächst auf das Arbeitsprotokoll der D._____ AG vom 22. März 2018. Dar- aus geht hervor, dass die Heizung gespült und gewisse defekte Teile ersetzt wur- den (act. 2/5 = 162/3). Dies allein ist allerdings noch kein hinreichender Beweis dafür, dass die vormals mangelbehaftete Heizung seither wieder dauerhaft und einwandfrei funktioniert. Den Ventiltrieb liess der Kläger unbestrittenermassen nicht ersetzen (act. 156 S. 9; ferner act. 2/5 = 162/3; act. 39 S. 8, act. 65/2). Die Beklagten machten vor Vorinstanz geltend, dass deshalb weiterhin keine Anpas- sung an die Aussentemperatur erfolge und sie in den Herbstmonaten eine völlig überheizte und in den Wintermonaten häufig eine deutlich zu kalte Wohnung hät- ten (act. 44 S. 4). Bei dieser Ausgangslage lässt sich der Beweis der Funktions- tüchtigkeit entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht einfach durch zusätz- liche Temperaturmessungen in der Wohnung der Beklagten oder durch Zeugen- befragungen erbringen. Vielmehr liesse sich die Funktionstüchtigkeit nur aufgrund einer erneuten Untersuchung der Heizungsanlage durch eine vom Gericht einge- setzte sachverständige Person erstellen. Entsprechend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz ein neuerliches Gutachten in Auftrag gab und auf die Abnah- me anderer Beweismittel verzichtete (act. 103). 5.3. Mangels Zugangs zur Heizzentrale war es dem von der Vorinstanz einge- setzten Gutachter letztlich nicht möglich, die Funktionstüchtigkeit der Heizung zu verifizieren (act. 123 S. 4). Die Vorinstanz warf dem Kläger diesbezüglich eine Verletzung seiner Mitwirkungspflicht bei der Beweiserhebung vor (act. 156 S. 16 E. 4.3.4). In seiner Berufungsbegründung legt der Kläger zwar überzeugend dar, dass ausreichende

Anhaltspunkte fehlen, um ihm bis zum 14. Februar 2014 eine Verletzung der Mitwirkungspflicht vorwerfen zu können (act. 161 S. 3 f.). Weshalb es ihm allerdings in der Folge trotz entsprechender Aufforderung der Vorinstanz (act. 117) nicht möglich war, mit dem Gutachter Kontakt aufzunehmen und einen Termin für eine Begehung der Heizzentrale zu vereinbaren, bleibt schleierhaft (vgl. act. 121). Der Kläger behauptet nicht, dass er sich vergeblich darum bemüht hätte und eine Terminabsprache am Gutachter gescheitert wäre. Für die Vorinstanz gab es deshalb keinen Grund, den Gutachter aufzufordern, den Augenschein und die Untersuchung der Heizanlage zu wiederholen. Eine Wiederholung

- 10 - der Begutachtung verlangt der Kläger im Berufungsverfahren nicht mehr (vgl. act. 145 S. 3). Er will vielmehr, dass das Gutachten unberücksichtigt bleibt. Ob man das Gutachten aber berücksichtigt oder nicht, spielt keine Rolle. So oder anders bleibt die Funktionstüchtigkeit der Heizung unbewiesen. Es ist deshalb im Ergebnis richtig, dass die Vorinstanz für die Dauer der Mietzinshinterlegung (d.h. bis Oktober 2019) eine Mietzinsreduktion von 20% berücksichtigte. Die Berufung ist abzuweisen. 6. 6.1. Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten somit dem Kläger aufzuerlegen. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'045.60 (Fr. 26'997.– - Fr. 14'951.40) ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 12 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'850.– festzusetzen. Für die Kosten ist der vom Kläger geleistete Vorschuss von Fr. 4'800.– heranzuziehen (vgl. act. 166); der Überschuss ist dem Kläger zurückzuerstatten, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruches. 6.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Kläger nicht, weil er unterliegt, den Beklagten nicht, weil ihnen kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 1'850.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt. Für die Kosten wird der vom Berufungskläger geleistete Vorschuss von Fr. 4'800.– herangezogen; der Überschuss wird dem Berufungskläger zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruches. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 11 - 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten unter Beilage von Doppel/Kopien von act. 157, act. 161, act. 162/1-8, act. 167, act. 168, act. 169/1-4, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein. 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'045.60. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Gerichtsschreiber: MLaw S. Widmer versandt am:

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