

ZH_OBERGERICHT PD130006 vom 8. Juli 2013

ZH Obergericht, 2013-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD130006

FR: ZH_OBERGERICHT PD130006 du 8 juillet 2013

IT: ZH_OBERGERICHT PD130006 del 8 luglio 2013

Erwägungen

E. 1

E._____, die Erblasserin der Beklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner), und F._____ schlossen am 15./17. Dezember 2007 mit den Klägern und Beschwerdeführern (nachfolgend Beschwerdeführer) einen Mietvertrag ab und bewohnten ab dem 1. Januar 2008 eine 4 ½-Zimmerwohnung im zweiten Stock an der ...strasse ... in ... Zürich (act. 3/21). Bereits davor wohnte E._____ mit ihrem Ehemann G._____ in der betreffenden Wohnung (act. 18/3a S. 2 f.), wobei mit den Beschwerdeführern der 1. Juni 1973 als Mietbeginn vereinbart worden war (act. 18/3b). Da E._____ und F._____ im Juni 2010 in eine Pflegeresidenz umzogen, kündigte H._____, der Ehemann der Beklagten 2, namens und mit Vollmacht der Mieterinnen das Mietverhältnis am 31. Mai 2010 per 30. September 2010 (act. 3/4). Anschliessend gab es verschiedene Briefwechsel zwischen den Klägern und H._____ (vgl. act. 3/5-6). Die Übergabe der Wohnung fand schliesslich am 30. September 2010 statt, worüber ein Abnahmeprotokoll erstellt und unterzeichnet wurde (act. 3/7). F._____ verstarb anfangs 2011 und setzte E._____ als Alleinerbin ein. Diese wiederum verstarb am 11. Juni 2011. Als Alleinerbin hatte sie die Beschwerdegegner eingesetzt (act. 3/3).

- 4 - Die Beschwerdeführer sandten H._____ am 19. September 2011 die Schlussabrechnung mit Formular der ZKB zur Auflösung des Mieterkautionssparkontos zu Gunsten der Beschwerdeführer sowie einen Einzahlungsschein für den gemäss ihren Angaben noch geschuldeten Restbetrag von Fr. 1'821.- (act. 3/9, act. 1 S. 4 f.). Nachdem die Beschwerdeführer aber innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber den Beschwerdegegnern rechtlich geltend gemacht hatten, wurde diesen der auf dem Mieterkautionssparkonto befindliche Betrag ausbezahlt (act. 3/12). Die Beschwerdeführer forderten schliesslich mit Schreiben vom 20. Februar 2012 die Beschwerdegegner zur Bezahlung ihrer Forderung aus dem Mietverhältnis in der Höhe von Fr. 6'377.- nebst Zins zu 5 % seit dem 20. September 2011 auf (act. 3/13-14).

E. 2

Die Schlichtungsbehörde erteilte den Beschwerdeführern mit Beschluss vom 26. Juni 2012 die Klagebewilligung im Schlichtungsverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 (act. 4).

E. 2.1

Bezüglich der Wohnungsreinigung führten die Beschwerdeführer aus, die Wohnung der verstorbenen Mieterinnen sei die oberste im dreigeschossigen Haus gewesen. Vom Hof her trete das Untergeschoss mit den Garagen als Geschoss in Erscheinung. Wohngeschosse gebe es nur drei: das Erdgeschoss, 1. Stock, 2. Stock. Da vom Hof her mit dem Untergeschoss vier Geschosse in Erscheinung treten würden, würden einfache

Handwerker oft die Wohngeschosse falsch bezeichnen. Dies sei auch Frau I._____ passiert. Frau I._____ wohne schon seit über 30 Jahren bei ihnen und sei in einer anderen Liegenschaft Haus- wartin. Sie besorge auch Nachreinigungen (act. 35 S. 4 f.). Mit diesen Ausführungen beziehen sich die Beschwerdeführer auf die Kla- geantwort der Beschwerdegegner, in welcher diese geltend machten, die Rech- nung von I._____ betreffe den 3. Stock, während die Mieterinnen im 2. Stock ge-

- 10 - wohnt hätten (act. 16 S. 10). Bereits die Vorinstanz hat jedoch festgestellt, dass die genannte Rechnung nicht bei den Akten liegt (act. 34 S. 19 f.). Es wäre aber von den Beschwerdeführern zu beweisen gewesen, dass die Mieterinnen vor der Rückgabe der Wohnung nicht ihrer Reinigungspflicht nachgekommen sind bzw. eine Nachreinigung notwendig gewesen ist und eine diesbezüglich Mängelrüge erhoben worden ist (vgl. Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage 2009, S. 675 und S. 680 f.). Eine ungenügende Reinigung wurde weder im Ab- nahmeprotokoll (act. 3/7) festgehalten, noch erfolgte eine spätere Mängelrüge durch die Beschwerdeführer. Mangels Vorliegens einer Rechnung oder einer Be- weisofferte durch die Beschwerdeführer ist es ausserdem nicht nachgewiesen, dass die geltend gemachten Kosten von Fr. 120.– für eine Nachreinigung über- haupt entstanden sind. Es kann auf die entsprechenden Ausführungen der Vo- rinstanz verwiesen werden (act. 34 S. 20), mit welchen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander setzten und damit ihrer Begründungslast nicht nachkamen. Die Beschwerde ist diesbezüglich unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einge- treten werden kann (was bei den teilweisen neuen Vorbringen der Beschwerde- führer der Fall ist, unbeschadet dessen, dass diese auch in der Sache unbehelf- lich bleiben).

E. 2.2

Betreffend die Isolation der Raucherwohnung machen die Beschwerde- führer geltend, von H._____, dem Vertreter der Mieterinnen, sei im Abnahmepro- tokoll bestätigt worden, dass es sich um eine Raucherwohnung handle. Zudem habe er in seinem Brief vom 15. Oktober 2012 festgehalten, der Isolationsanstrich sei Besprechungssache zwischen ihm und ihnen. Es sei klar, dass der Mieter als Verursacher für die Isolation des Rauches verantwortlich sei. Die Erblasserin E._____ habe intensiv geraucht (act. 35 S. 5). Die Vorinstanz hielt zwar fest, im Abnahmeprotokoll sei festgehalten worden, das Nikotin müsse in der ganzen Wohnung durch einen Maler isoliert werden, womit wohl eine rechtsgenügende Mängelrüge vorliege. Den Beschwerdeführern gelinge es aber nicht zu beweisen, dass die von ihnen behaupteten Arbeiten, d.h. die Isolation Raucherwohnung, für welche ein Betrag von Fr. 900.– geltend ge- macht wird, tatsächlich ausgeführt wurden (act. 34 S. 18). Sie führte aus, die

- 11 - Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts J._____ vom 17. November 2010 (act. 3/20) sei nicht unterschrieben und deren Echtheit werde von den Beschwer- degegnern bestritten. Beweisofferten, wie zum Beispiel Zeugeneinvernahmen der Geschäftsinhaber oder der ausführenden Arbeiter, seien nicht erfolgt (act. 34 S. 17). Mit diesen Erwägungen setzten sich die Beschwerdeführer wiederum nicht auseinander. Den Ausführungen der Vorinstanz ist aber ohnehin zuzustimmen, da der Vermieter, der Schadenersatz fordert, beweisen muss, dass er einen konkre- ten Schaden, d.h. eine Vermögenseinbusse erlitten hat. Dies gelingt ihm nur durch den Nachweis, dass der Mangel auch tatsächlich behoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 681), was vorliegend nicht der Fall ist. Auch in die- sem Punkt ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einge- treten werden kann.

E. 2.3

Zum Tapetenschaden führten die Beschwerdeführer aus, es sei klar, dass die Versicherung, entgegen der ersten Zusicherung, keinen Schaden übernehme, der erstens nicht mit dem "Wohnen" zusammenhänge und zweitens rein willkürlich durch unsorgfältiges Herausreissen der mieter eigenen Spannteppiche verursacht worden sei. Dass der Rest von Fr. 1'809.– vom Verursacher des aussergewöhnlichen durch Fotos belegten Schadens übernommen werden müsse, sei nur recht und billig (act. 35 S. 5). Die Vorinstanz kam in ihren Erwägungen zum Schluss, das Abnahmeprotokoll bezüglich der Maler- und Tapezierarbeiten sei teils unklar, mancherorts gar widersprüchlich. Sie hielt es für fraglich, ob das Abnahmeprotokoll die Voraussetzungen einer Mängelrüge im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR erfüllt, liess dies aber offen (act. 34 S. 16 f.). Damit setzten sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht auseinander. Zu Recht stellte die Vorinstanz überdies fest, dass die Bezeichnung der Zimmer in der Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts vom 17. November 2010 (act. 3/20) nicht mit denjenigen im Abnahmeprotokoll (act. 3/7) übereinstimmen. Damit bleibe unklar, welches Zimmer welchem entspreche und ob für das jeweilige Zimmer die Übernahme eines Kostenanteils durch die Mieterinnen vereinbart worden sei oder nicht. Ebenso unklar bleibe, in welchen Zimmern es

- 12 - überhaupt Tapeten gegeben habe und welcher Art diese gewesen seien. Von vornherein ausgeschlossen sei jedenfalls ein Schadenersatzanspruch der Beschwerdeführer hinsichtlich jener Posten, bei denen im Abnahmeprotokoll eine normale Abnutzung vermerkt worden sei. Sodann sei die Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts J. _____ vom 17. November 2010 (act. 3/20) nicht unterschrieben und deren Echtheit werde von den Beschwerdegegnern bestritten. Beweisofferten, wie zum Beispiel Zeugeneinvernahmen der Geschäftsinhaber oder der ausführenden Arbeiter, die Auskunft darüber hätten geben können, dass die Arbeiten überhaupt und im behaupteten Umfang vorgenommen worden seien, seien nicht erfolgt (act. 34 S. 17). Mit diesen Erwägungen setzten sich die Beschwerdeführer wiederum nicht auseinander. Der Vermieter, der Schadenersatz fordert, muss beweisen, dass der Mangel auch tatsächlich behoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 681). Da dies den Beschwerdeführern mit der unklaren und nicht unterschriebenen Rechnung, deren Echtheit von den Beschwerdegegnern bestritten wird, nicht gelingt, ist die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 2.4

Schliesslich machen die Beschwerdeführer bezüglich des Mietzinses für den Monat Oktober 2010 geltend, es sei vom Vertreter der Mieterinnen nie bestritten worden, dass vor der Neuvermietung aufwendige Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen seien. Herr H. _____ habe in einem Schreiben vom 20. Juli 2010 festgehalten, er werde die Wohnung absichtlich erst am letzten Tag der Kündigungsfrist übergeben, obwohl sie schon ab Juli 2010 leer gewesen, und dann die Vermietung erst per 1. November 2010 möglich sei. Ihm sei bewusst gewesen, dass die aussergewöhnlichen durch die Entfernung der mieter eigenen Spannteppiche verursachten Schäden an Böden und Wänden aufwendige Instandstellungsarbeiten bedingen würden. Die Vorinstanz gehe fehl, wenn sie ausführe, die Kläger hätten als Vermieter die Notwendigkeit von aufwendigen Instandstellungsarbeiten vor der Neuvermietung zu beweisen. Da die Wohnung erst am 30. September 2010 übergeben worden sei, hätten die Kläger nicht vorher darüber verfügen können. Der

Wohnungsschlüssel sei für die Weitervermietung gebraucht worden, da niemand mehr in der Wohnung gewohnt habe (act. 35 S. 5).

- 13 - Unabhängig davon, ob der Mieter die Instandstellungsarbeiten, für welche er einzustehen hat, selber ausführt oder ob diese durch den Vermieter ausgeführt werden, ist der ausziehende Mieter dafür verantwortlich, dass diese Arbeiten rechtzeitig (vor dem Einzug der Nachfolgemieterschaft) abgeschlossen sind. Kommt es wegen der Vornahme von Instandstellungen zu nicht vermeidbaren Verzögerungen, so kann der Vermieter den Mieter für den Verspätungsschaden haftbar machen. Was die Beweislast betrifft, so hat der Vermieter kumulativ zu beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, dieser Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand und die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 680). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer trugen sie die Beweislast dafür, dass vor der Weitervermietung Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen waren, für welche die Beschwerdegegner einzustehen hatten. Letzteres betrifft die nach langjähriger Mietdauer infolge normaler Abnutzung erforderlichen Instandstellungsarbeiten nicht. Entscheidet sich ein Vermieter, sie vorzunehmen, hat er auch die damit verbundenen Zinsausfälle zu tragen. Den Beschwerdeführern hätte es daher obliegen, im einzelnen der Vorinstanz darzulegen, welche zusätzlichen Arbeiten welche zusätzlichen Ausfälle verursacht hatten. Das haben sie nicht getan, wie ihnen auch kein Beweis gelungen ist. Die Beschwerde ist bezüglich aller von den Beschwerdeführern geltend gemachten Mängel somit unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdegegner haben die Wohnung sodann am letzten Tag des Mietverhältnisses und damit rechtzeitig abgegeben. Es fehlt damit an einer Rechtsgrundlage, um die Beschwerdegegner zur Bezahlung der Miete für den Monat Oktober 2010 zu verpflichten (act. 35 S. 5). Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen. 3. Die Beschwerdeführer machen zusammenfassend geltend, die Erwägungen des Gerichts seien unzutreffend und würden nicht dem Sachverhalt entsprechen. Nach dem wahren Sachverhalt gebe es auf der Vermieterseite nichts zu beweisen (act. 35 S. 5).

- 14 - Die Vorinstanz hat die Regeln zur Beweislast im Sinne von Art. 8 ZGB sowie die gesetzlichen Bestimmungen zur Rückgabe der Mietsache (Art. 267-267a OR) richtig angewendet. Eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Was die Rüge der "unrichtigen Feststellung des Sachverhalts" (act. 35 S. 2) betrifft, so ist vorab festzuhalten, dass mit der Beschwerde nur die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden kann (Art. 320 ZPO). Eine solche liegt vor, wenn entscheidungswesentliche Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind. Dies entspricht ungefähr der Willkürkognition (Kurt Blickenstorfer, DIKE-Komm-ZPO, Art. 320 N 8). Nach dem Gesagten liegt keine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz vor. Damit ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. V. 1. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens beläuft sich auf Fr. 6'377.– (act. 1, act. 34 und act. 35). In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'200.– festzusetzen und ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO) und von dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. 2. Die Beschwerdeführer unterliegen vollständig, weshalb eine Parteientschädigung an sie ausser Betracht fällt. Den Beschwerdegegnern ist mangels relevanter Aufwendungen im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung

zu- zusprechen. Es wird erkannt: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebür wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt. - 15 - 3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdefüh- rern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.

E. 3

Mit Eingabe vom 9. September 2012 (Poststempel: 10. September 2012) reichten die Beschwerdeführer beim Einzelgericht des Mietgerichts Zürich unter Bezugnahme auf die Klagebewilligung Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein (act. 1). Gestützt auf die Verfügung der Vorinstanz vom 2. Oktober 2012 (act. 10) erfolgte mit Eingabe vom 2. November 2012 die Kla- geantwort der Beschwerdegegner (act. 16). Am 23. Januar 2013 fand die Haupt- verhandlung statt (Prot. I S. 7 ff.). Die Beschwerdeführer blieben der Hauptver- handlung unentschuldigt fern (Prot. I S. 7). Mit Verfügung vom 2. April 2013 trat die Vorinstanz auf die Klage gegen die Beschwerdegegnerin 2 nicht ein und wies mit Urteil vom 2. April 2013 die Klage ab (act. 29 = act. 34).

E. 4

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Bei- lage eines Doppels von act. 35, sowie an das Einzelgericht des Mietgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit- telfrist an die Vorinstanz zurück.

E. 6

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 Be- schwerde 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. 6'377.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. A. Katzenstein lic. iur. S. Oswald versandt am:

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