

ZH_OBERGERICHT PD170009 vom 14. Februar 2018

ZH Obergericht, 2018-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD170009

FR: ZH_OBERGERICHT PD170009 du 14 février 2018

IT: ZH_OBERGERICHT PD170009 del 14 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1.1

Die Beklagten und Beschwerdegegner B._____ und C._____ vermieteten mit Mietvertrag vom 11. August 2010 eine 5 ½-Zimmerwohnung und zwei Garagenparkplätze an der D._____ -Strasse ... in E._____ an den Kläger und Beschwerdeführer A._____ sowie an die F._____ GmbH, für welche A._____ als Geschäftsführer mit Einzelunterschrift zeichnete (act. 35/1-2). Mit Mietvertrag vom 6./14. August 2012 vermieteten B._____ und C._____ einen weiteren Tiefgaragenplatz an der D._____ -Strasse ... an A._____ und an die G._____ GmbH (die F._____ GmbH hatte ihre Firma zwischenzeitlich in diesem Sinn geändert; vgl. act. 35/4 und 35/2). Der Mietzins für die 5 ½-Zimmerwohnung und die insgesamt 3 Garagenplätze betrug zuletzt, gemäss Mietzinssenkung vom 2. Juni 2015, Fr. 5'860.00 zuzüglich Nebenkosten à-konto von Fr. 450.00 (Wohnung inkl. zwei Tiefgaragenplätze) so-

- 4 - wie Fr. 150.00 für den dritten Garagenplatz, total somit brutto Fr. 6'460.00 (vgl. act. 35/3-4). Die G._____ GmbH ist für die weiteren Erwägungen zur Sache nicht von Interesse. B._____ und C._____ (die Beklagten und Beschwerdegegner) werden nachfolgend als Vermieter bezeichnet, A._____ (der Kläger und Beschwerdeführer) als Mieter. Mit Schreiben an die Vermieter vom 28. August 2015 kündigte der Mieter die beiden Mietverträge (5 ½-Zimmerwohnung und total 3 Tiefgaragenplätze) – auch namens der G._____ GmbH – unter Hinweis auf die Suche nach einem Nachmieter ausserordentlich auf den 31. Oktober 2015, ersatzweise aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g OR auf den 30. November 2015, ersatzweise ordentlich auf den 31. März 2015 (recte 2016; vgl. act. 4/2 = act. 35/5). In der Folge einigten sich die Parteien auf eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache per Ende Oktober 2015. Die Vermieter bestritten indes den vom Mieter geltend gemachten wichtigen Grund für eine ausserordentliche Kündigung und hielten daran fest, der Mieter habe einen zumutbaren Ersatzmieter zu stellen bzw. die Mietzinsen bis Ende März 2016 zu bezahlen (act. 35/6-10). Am 30. Oktober 2015 erfolgte die Abnahme des Mietobjekts (act. 4/3). Mit E-Mail an den Mieter vom 4. November 2015 verlangten die Vermieter die Bezahlung der Miete für November 2016 und Nebenkosten der letzten Saison im Totalbetrag von Fr. 7'139.20 (Bruttomiete von Fr. 6'460.00 plus Nebenkosten gemäss Abrechnung von Fr. 679.20, vgl. dazu act. 35/11). Nach einer blossen Teilzahlung des Mieters an die Nebenkostenabrechnung (act. 35/12) leiteten die Vermieter mit Zahlungsbefehl vom 9. November 2015 Betreibung gegen den Mieter ein (Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Höfe; vgl. act. 4/1 S. 2). Auf den Rechtsvorschlag des Mieters hin erteilte der Einzelrichter des Bezirksgerichts Höfe den Vermietern mit Verfügung vom 15. Februar 2016 für Fr. 6'290.00 + Fr. 150.00 zuzüglich 5 % Zins seit 2. November 2015 sowie für Betreibungskosten die provisorische Rechtsöffnung (act. 4/1). Dabei handelt es sich um die Monatsmietzinsen für die erwähnte Wohnung und den erwähnten (zusätzlichen) Gara-

- 5 - genplatz für November 2015 (Fr. 5'860.00 + Fr. 150.00) sowie um die à-Konto-Zahlung an die Nebenkosten für November 2015 (Fr. 430.00 gemäss ursprünglichem Mietvertrag; vgl. zum Ganzen act. 35/1, 35/3-4, act. 4/1 S. 10 f.).

E. 1.2

Mit Eingabe vom 8. März 2016 an das Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend Vorinstanz) klagte der Mieter gegen die Vermieter auf Aberkennung der Forderung gemäss der Rechtsöffnungsverfügung vom 15. Februar 2016 (act. 1, 3). Nach gerichtlicher Aufforderung stellte der Mieter das eingangs angeführte Rechtsbegehren (act. 10). Die Vorinstanz wies die Aberkennungsklage mit dem vorstehend angeführten Entscheid vom 31. Oktober 2017 ab (act. 78). Der Entscheid wurde dem Mieter am 3. November 2017 zugestellt (act. 79/2).

E. 1.3

Mit Eingabe vom 6. November 2017 erhob der Mieter Beschwerde gegen das Urteil und die Verfügung vom 31. Oktober 2017. Er stellte die eingangs angeführten Beschwerdeanträge (act. 82).

E. 1.4

Die Kammer legte die Beschwerde des Mieters gegen die Abweisung seines Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege vor der Vorinstanz (Beschwerdeantrag Ziff. 1a-b) im vorliegenden Verfahren PD17009 an und die Beschwerde gegen die Abweisung der Aberkennungsklage im Verfahren PD170010 (vgl. act. 82 im Verfahren PD170010).

E. 1.5

Mit Verfügung vom 10. November 2017 wies der Vorsitzende den Mieter darauf hin, dass er die beiden Beschwerden bis zum Ablauf der Beschwerdefristen ergänzen könne. Gleichzeitig wurde dem Mieter aufgezeigt, dass es an ihm sei, die Person des unentgeltlichen Rechtsbeistands zu bezeichnen und dass auch bei Bezeichnung eines Beistands keine neue Frist zur Begründung der Beschwerden angesetzt würde (act. 85).

E. 1.6

Mit Eingabe vom 30. November 2017 (Datum Poststempel: Montag, 4. Dezember 2017) ergänzte der Mieter die Begründung seiner Beschwerde(n). Zudem ersuchte er um Sistierung des Verfahrens PD170009 (über die Abweisung des Anspruchs auf unentgeltliche Rechtspflege im Verfahren der Vorinstanz), bis der Entscheid im Verfahren PD170010 ergehe (weil es dieses Verfahrens je nach

- 6 - Ausgang des erstgenannten nicht mehr bedürfe). Weiter erklärt der Mieter, er erhebe gesondert Beschwerde gegen die Verfügung vom 10. November 2017 (act. 87; PD170010 act. 85).

E. 1.7

Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-79). Die beiden Beschwerdeverfahren sind spruchreif. Den Vermietern sind indes noch die Doppel bzw. Kopien der Beschwerdeschrift und der weiteren Eingaben des Mieters zuzustellen (act. 82, 87; PD170010 act. 82, 85).

E. 2.1

Die Beschwerden des Beklagten gegen das Urteil und die Verfügung vom 31. Oktober 2017 wurden wie erwähnt im vorliegenden Verfahren PD170009 und im Verfahren PD170010 angelegt. Beide Verfahren zwischen denselben Parteien befinden sich im gleichen Stadium, und sie betreffen beide das Verfahren über die eingangs erwähnte Aberkennungsklage des Mieters. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen (Art. 125 lit. c ZPO) und sie unter der Geschäftsnummer PD170009 weiterzuführen. Das Verfahren PD170010 ist als dadurch erledigt abzuschreiben.

E. 2.2

Die Beschwerde gegen die Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege ist nach Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO i.V.m. Art. 121 ZPO schriftlich und begründet in der 10tägigen Rechtsmittelfrist von Art. 321 Abs. 2 ZPO zu erheben, die Beschwerde gegen den erstinstanzlichen Erledigungsentscheid (der mangels Erreichens der Streitwertgrenze von Art. 308 Abs. 2 ZPO nicht berufungsfähig ist) nach Art. 319 lit. a ZPO in der 30tägigen Rechtsmittelfrist von Art. 321 Abs. 1 ZPO. In der Begründung ist aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch anwendete oder den Sachverhalt offensichtlich falsch feststellte (Art. 320 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt es, wenn wenigstens rudimentär dargelegt wird, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet (vgl. OGer ZH RU160007 vom 15. März 2016, E. 2 mit Hinweisen). Pauschale Kritik wie, die Begründung des Entscheids sei willkürlich, absurd und dergleichen, ist ungenügend.

- 7 - Da die Beschwerdefrist als gesetzliche Frist nicht erstreckbar ist (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO), ist die Beschwerde bis zum Ablauf der Rechtsmittelfrist abschliessend zu begründen. Eine neue Frist anzusetzen oder die gesetzliche Frist zu erstrecken geht nicht an – auch nicht, um einem erst zu mandatierenden bzw. als unentgeltlicher Beistand zu bestellenden Rechtsanwalt Gelegenheit zu geben, die Beschwerde zu begründen oder zu ergänzen (wie es der Mieter verlangte, act. 82 S. 2; der Mieter wurde mit der bereits erwähnten Verfügung vom 10. November 2017 [vorne Ziff. 1.6] darauf hingewiesen, dass er die Beschwerden abschliessend in Wahrung der Beschwerdefristen zu begründen habe). Nach Art. 326 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sowie neue Anträge nicht mehr zulässig.

E. 3

Der Vorsitzende der Kammer erliess mit Verfügung vom 10. November 2017 die bereits erwähnten Hinweise an die Adresse des Mieters (vgl. soeben Ziff. 1.6). Der Mieter erklärte daraufhin in der ergänzenden Beschwerdeeingabe vom 30. November 2017, er reiche (neben den Beschwerden gegen die erwähnten Entscheide der Vorinstanz) gesondert Beschwerde gegen die Verfügung vom 10. November 2017 ein (act. 87 S. 1). Dazu ist das Folgende festzuhalten: Die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide des Obergerichts als letzter kantonaler Instanz obliegt dem Bundesgericht (Art. 75 Abs. 1 BGG). Eine Beschwerde gegen die Verfügung vom 10. November 2017 ist daher an sich an das Bundesgericht zu richten. Die Einreichung beim Obergericht als Vorinstanz des Bundesgerichts ist indes fristwährend (Art. 48 Abs. 3 BGG). Die Beschwerde des Mieters gegen die Verfügung des Vorsitzenden der Kammer vom 10. November 2017 ist in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 BGG von Amtes wegen dem Bundesgericht zu übermitteln. Zu diesem Zweck sind gleichzeitig mit dem Versand des vorliegenden Entscheids ein Exemplar der Verfügung vom 10. November 2017 samt Kopie des

Empfangsscheins (act. 85 f.) sowie das Original der Eingabe des Mieters vom 30. November 2017 samt Eingangsstempel (PD170010 act. 85) dem Bundesgericht zuzustellen.

- 8 -

E. 4.1

Rügen zum Verfahren der Vorinstanz:

E. 4.1.1

Der Mieter erklärt in seiner Beschwerdeeingabe vom 6. November 2017, er habe verschiedene Beweismittel offeriert, auf welche die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht eingegangen sei, obwohl sie nach der Verhandlung vom

E. 4.1.2

Sodann beanstandet der Mieter, die Vorinstanz habe ihm zunächst Frist angesetzt, um zum Begehren der Vermieter auf Leistung einer Sicherheit für die Parteientschädigung Stellung zu nehmen. Daraufhin habe er um unentgeltliche Rechtspflege ersucht, womit die Frist zur Stellungnahme unterbrochen worden sei. Nach der Abweisung seines Gesuchs um unentgeltliche Rechtshilfe hätte die Frist zur Stellungnahme (zum Antrag der Vermieter auf Sicherstellung der Partei-

- 9 - entschädigung) wieder aufgelebt. Die Vorinstanz habe insoweit sein rechtliches Gehör vernachlässigt und direkt ein Urteil gefällt (act. 82 S. 3). Inwiefern das geschilderte prozessuale Vorgehen der Vorinstanz den Mieter benachteiligte, ist nicht ersichtlich und wird von ihm nicht aufgezeigt. Nachdem die Vorinstanz die Klage abwies und den Mieter zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtete (vgl. act. 81 S. 46), erübrigte sich die Leistung einer Sicherheit dafür. Der entsprechende Antrag der Vermieter wurde mit dem Ergehen des Sachentscheids, in welchem ihnen eine Parteientschädigung zugesprochen wurde, gegenstandslos. Darüber war kein Entscheid mehr zu treffen, so dass es auch keinen Anlass gab, dem Mieter nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme dazu zu gewähren.

E. 4.1.3

Der Mieter rügt, dass die Vorinstanz auf seinen Antrag auf Vereinigung des von den vorliegenden Beschwerden betroffenen Verfahrens MG160002 mit dem weiteren Verfahren MD160002 der Vorinstanz (welches weitere Mietzinsforderungen betreffe) nicht eingegangen sei (vgl. act. 82 S. 3 unten sowie act. 63). Der Mieter konnte indes dem Vorgehen der Vorinstanz, den Erledigungsentscheid über seine Klage zu fällen, ohne weiteres entnehmen, dass die Vorinstanz eine Vereinigung mit einem anderen Verfahren nicht für zweckmässig befand. Den Anforderungen an die Begründung des Entscheids wurde somit Genüge getan (vgl. ZK ZPO-SUTTER-SOMM/CHEVALIER, 3. Auflage 2016, Art. 53 N 13 ff.). Dem Gericht steht bei der Beurteilung einer Vereinigung getrennt eingereicherter Klagen gestützt auf Art. 125 ZPO ein erhebliches Ermessen zu (vgl. KUKO ZPO- WEBER, 2. Auflage 2014, Art. 125 N 5). Ein Aspekt ist dabei die Frage, ob die beiden Verfahren sich im gleichen Stadium befinden (WEBER, a.a.O.). Dass dies so gewesen wäre, ist nicht ersichtlich und wird nicht geltend gemacht. Dass die Vorinstanz von einer Vereinigung absah, ist daher nicht zu beanstanden. Im Übrigen – das ist nebenbei zu bemerken – ergibt sich aus dem Verfahren PD170008 der Parteien vor der Kammer, welches mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 erledigt wurde, dass die beiden Verfahren sich nicht im selben Stadium befanden: Im Verfahren MD160002 wurde aufgrund eines Antrags der Ver-

- 10 - mieter auf Sicherstellung der Parteientschädigung und eines daraufhin gestellten Gesuchs des Mieters um unentgeltliche Rechtspflege ein entsprechender Zwischenentscheid erforderlich, den der Mieter bei der Kammer anfocht. Das Verfahren MD160002 war damit nicht spruchreif, als die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid erliess.

E. 4.1.4

Schliesslich macht der Mieter geltend, Bezirksrichterin Proff Hauser sei befangen. Es "möge sein", dass die Richterin mit den politisch bestens vernetzten Vermietern bekannt sei oder das Parteibuch mit ihnen teile. Vielleicht gehöre sie aber auch zu den 47.3 % der Zürcher Wahlbevölkerung, die sich 2014 als ausländerfeindlich zu erkennen gegeben habe. Dazu würde auch passen, dass sie das Verfahren auf Schweizerdeutsch habe führen wollen und nur auf seinen Protest hin widerwillig zur Amtssprache (Hochdeutsch) gewechselt habe. Schliesslich bringt der Mieter vor, es dränge sich der Eindruck auf, dass für ihn als Ausländer eine faire und neutrale Gerichtsbarkeit nicht existiere (act. 87 S. 5 f.). Sollte der Mieter mit diesem Einwand sinngemäss einen Ablehnungsgrund geltend machen wollen, so ist er darauf hinzuweisen, dass Ausstandsgründe nach Art. 49 Abs. 1 ZPO gegenüber dem Gericht unverzüglich geltend zu machen sind. Soweit der Mieter sich auf die Hauptverhandlung vom 9. November 2016 bezieht (Vi-Prot. S. 11 ff.), wäre der Einwand verspätet; einen späteren Anlass, anlässlich dessen er eine angebliche Befangenheit der Bezirksrichterin hätte erkannt haben können, nennt der Mieter nicht. Über ein rechtzeitig und hinreichend konkret geltend gemachtes Ablehnungsbegehren hätte überdies das Bezirksgericht Meilen befinden müssen (§ 127 lit. c GOG). Es erübrigen sich daher Weiterungen im vorliegenden Verfahren.

E. 4.2

Einvernehmliche Vertragsauflösung: Die Vorinstanz verneinte die vom Mieter behauptete einvernehmliche Vertragsauflösung per Ende Oktober 2015 (act. 81 S. 11). Der Mieter hält dem entgegen, die Vermieter hätten eingeständenermassen ab 1. November 2015 über die Wohnung verfügt, unter anderem für die Ausführung von Sanierungsarbeiten. Daher - 11 - könne das Mietverhältnis "allen Beteuerungen zum Trotz nicht mehr als unaufgehoben" gelten (act. 87 S. 2). Dem Argument des Mieters ist nicht zu folgen. Die Parteien einigten sich zwar unbestritten auf eine Übergabe des Mietobjekts Ende Oktober 2015, aber die Vermieter bestritten das Recht des Mieters zur ausserordentlichen Kündigung und hielten an der Pflicht des Mieters fest, den Mietzins bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist zu bezahlen bzw. bis zur Präsentation eines tauglichen Ersatzmieters (vgl. act. 35/6-10 und Ziff. 1.1 vorstehend). Eine Einigung über die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrags kam damit klarerweise nicht zustande. Der Umstand alleine, dass die Vermieter nach der Übergabe des Mietobjekts die Schlüssel übernahmen und tatsächlich über das Mietobjekt verfügten, kann angesichts der ausdrücklichen gegenteiligen Willensäusserung der Vermieter nicht zur Annahme einer einvernehmlichen Vertragsbeendigung führen. Für die vom Mieter genannten Beweisabnahmen über die in der Wohnung vorgenommenen Arbeiten (act. 87 S. 2) gab es unter diesem Titel somit keine Veranlassung. Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache kann der Mietzinsforderung erst dann entgegen gehalten werden, wenn der Mieter einen tauglichen Ersatzmieter vorschlägt (Art. 264 OR). Auf diesen Aspekt wird weiter unten eingegangen.

E. 4.3

Kündigung aus wichtigem Grund: Als Nächstes verneinte die Vorinstanz ein Recht des Mieters, das Mietverhältnis ausserordentlich gestützt auf Art. 266g OR zu kündigen (act. 81 S. 11 ff.). Dazu hält der Mieter richtig fest, die Frage der Kündigung gestützt auf diese Bestimmung sei im vorliegenden, die Miete für November 2015 beschlagenden Verfahren nicht relevant (act. 87 S. 2; vgl. auch Vi-Prot. S. 17 f.): der Mieter kündigte das Mietverhältnis gestützt auf Art. 266g OR erst per 30. November 2015 (vgl. act. 4/2 und act. 35/5 sowie act. 1 S. 1). Weiterungen dazu erübrigen sich.

E. 4.4

Vorzeitige Rückgabe / Stellung eines tauglichen Ersatzmieters:

E. 4.4.1

Nach Art. 264 Abs. 1 OR wird der Mieter von seinen mietvertraglichen Pflichten befreit, wenn er die Mietsache vor Ablauf des Mietverhältnisses zurück

- 12 - gibt und einen zahlungsfähigen, dem Vermieter zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt, der bereit ist, das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Stellt der Mieter keinen Ersatzmieter, so hat er seinen Pflichten bis zur ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses nachzukommen (Art. 264 Abs. 2 OR).

E. 4.4.2

Der Mieter erklärte im Kündigungsschreiben vom 28. August 2015 im Hauptstandpunkt, er kündige per 31. Oktober 2015, mit dem Hinweis, die Nachmietersuche laufe (vgl. act. 4/2). Die Vorinstanz erwog dazu, der Mieter habe insgesamt zwei Ersatzmieter vorgeschlagen, von welchen eine, Frau H._____, die Wohnung schliesslich per 1. April 2016 übernommen habe. Der Mieter habe aber nicht dargelegt, dass eine der beiden Interessentinnen das Mietobjekt bereits per 1. November 2015 habe übernehmen wollen (vgl. act. 81 S. 16 f.). Der Mieter hält der Schilderung zu den beiden von ihm genannten Ersatzmieter beschwerdeweise entgegen, die Vermieter hätten es versäumt, mit den vor dem 30. Oktober 2015 benannten Ersatzmietern früher Kontakt aufzunehmen (act. 87 S. 3). Aus den Akten ergibt sich, dass der Mieter mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 H._____ als erste Interessentin nannte, die im November 2015 im Urlaub sei, weshalb eine kurzfristige Vermietung nicht in Frage komme (act. 35/7 S. 2). Eine Vermietung an H._____ im November 2015 kam somit nicht in Frage. Als zweite Interessentin nannte der Mieter mit E-Mail vom 4. November 2017 Familie I._____ und J._____. Die Familie, so der Mieter, habe die Wohnung bereits besichtigt und sei stark interessiert. Über den Mietbeginn müsse jedoch verhandelt werden (vgl. E-Mail angeheftet an act. 43). Auch Familie I._____J._____ stand somit per 1. November 2015 nicht als Ersatzmieter zur Verfügung. Zur Frage, welche Übernahmeterminen für Familie I._____J._____ allenfalls in Frage gekommen wären, äusserte der Mieter sich nicht. Die Vermieter erklärten, die Familie sei berufsbedingt viel herumgereist und habe nicht schnell reagieren können. Frau J._____ habe mündlich geäussert, sie könnten die Wohnung vielleicht im März 2016 übernehmen. Danach habe sie indes an ihrem Interesse nicht weiter festgehalten (Vi-Prot. S. 30).

- 13 - Der Mieter hat den Vermietern somit offenkundig keinen Ersatzmieter offeriert, der das Mietobjekt per 1. November 2015 bzw. noch im Monat November 2015 übernommen hätte. Zu einer Befreiung des Mieters von der Zinspflicht nach Art. 264 Abs. 1 OR für den Monat November 2015 kam es deshalb nicht.

E. 4.5

Vorzeitige Rückgabe / Schadenminderungspflicht:

E. 4.5.1

Gibt der Mieter die Mietsache vorzeitig zurück, ohne einen tauglichen Ersatzmieter zu stellen, so trägt der Vermieter als anspruchsberechtigte Partei eine Schadenminderungspflicht, die sich allerdings nach Art. 264 Abs. 3 OR auf die Anrechnung dessen beschränkt, was der Vermieter absichtlich zu gewinnen unterlässt (LCHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage 2016, S. 753 f.; ZK-HIGI, Art. 264 OR N 79). Nach allgemeiner Regel, die auch im Vertragsrecht gilt, trägt der Ersatzpflichtige, hier also der Mieter, die Behauptungs- und Beweislast für ersatzreduzierende Umstände wie Verletzungen von Schadenminderungspflichten bzw. -obliegenheiten (vgl. BSK OR I-KESSLER, 6. Auflage 2015, Art. 44 N 3, N 13a; CHK-HULLIGER/HEINRICH, 3. Auflage 2016, Art. 264 OR N 10).

E. 4.5.2

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen der vom Mieter behaupteten Verletzung einer Schadenminderungspflicht (act. 81 S. 19). Beschwerdeweise rügt der Mieter die Erwägungen der Vorinstanz als tendenziös, und er äussert sich zu den von den Vermietern getroffenen Vorkehren (act. 87 S. 2 f.). Darauf ist nachfolgend einzugehen.

E. 4.5.2.1

Der Mieter kann sich nicht auf ein Versäumnis der Vermieter berufen, die möglichen Ersatzmieter frühzeitig zu kontaktieren (so der Mieter, act. 87 S. 3). Da der Mieter (wie gesehen) keinen Ersatzmieter stellte, der das Mietobjekt im November 2015 übernommen hätte, hätte auch eine noch so schnelle Kontaktaufnahme der Vermieter nicht zu einer Neuvermietung in diesem Monat geführt.

E. 4.5.2.2

Weiter argumentierte der Mieter bereits vor Vorinstanz, nach der Kündigung vom 28. August 2015 hätten die Vermieter bis zum 5. November 2015 keine eigenen Suchbemühungen unternommen und hätten erst dann ein Inserat ("Mini-Annonce") in der NZZ geschaltet, das zudem an den falschen Tagen platziert

- 14 - worden sei. Ohnehin sei die NZZ ein ungeeignetes Medium, da sie im Vergleich zu Online-Plattformen eine viel zu geringe Auflage habe. Die Vermieter hätten es bis zum 27. November 2015 versäumt, parallel auch auf der Plattform homegate.ch tätig zu werden (act. 1 S. 2, act. 43 S. 2, Vi-Prot. S. 20; vgl. auch act. 87 S. 2). Der Mieter erklärte den Vermietern am 16. Oktober 2015, dass er nach der Übergabe des Mietobjekts Ende Oktober 2015 von der weiteren Vermarktung der Wohnung absehen wollte (act. 35/7). Die Vermieter erwiderten am 20. Oktober 2015, dass der Mieter weiterhin verpflichtet sei, einen Ersatzmieter zu stellen, und dass sie mit eigener Inserierung ihrer Schadenminderungspflicht nachkommen würden (act. 35/8 S. 2). Das taten sie daraufhin mit den soeben erwähnten Vorkehren (vgl. act. 35/14-18). Die Kritik des Mieters an diesen Vorkehren geht fehl. Aus Art. 264 Abs. 3 OR lässt sich keine Pflicht des Vermieters zur aktiven Mitwirkung bei der Suche nach einem Ersatzmieter ableiten. Der Vermieter darf grundsätzlich davon ausgehen, dass der Mieter seiner Verpflichtung nachzukommen gewillt ist. Immerhin soll der Vermieter den Mieter zur Stellung eines Ersatzangebots anhalten, wenn der Mieter bei der Rückgabe der Mietsache kundtut, dass er nicht gewillt

sei, einen Ersatzmieter zu suchen. Eine Kürzung des Ersatzanspruchs des Vermieters ist – dann – das entspricht dem vorne allgemein zur Schadenminderungspflicht Gesagten – nur bei absichtlicher Unterlassung zumutbarer Anstrengungen zur Weitervermietung zulässig (vgl. BGer 4A_332/2016 vom 20. September 2016, E. 3.2.4, sowie BGer 4C.118/2002 vom 19. August 2002, E. 3.1; vgl. ferner BSK OR I-WE-BER, 6. Auflage 2015, Art. 264 N 10; ZK-HIGI, Art. 264 OR N 79-84; LACHAT/SPIRIG, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage 2016, S. 753 f.). Die Vermieter sind mit ihren geschilderten Vorkehrungen ihrer Schadenminderungspflicht hinsichtlich der Ersatzmietersuche klarerweise nachgekommen. Dass sich auf die NZZ-Annonce niemand meldete (Vi-Prot. S. 35), lässt entgegen dem Mieter (act. 87 S. 2 unten) nicht darauf schliessen, dass diese Annonce schlichtweg ungeeignet war. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Behauptung des Mieters, die NZZ sei ein ungeeignetes Medium, zu recht als unsubstantiiert betrachtet (act. 81 - 15 - S.18). Zu einem früheren Vorgehen insb. auch auf Internetplattformen waren die Vermieter nicht verpflichtet, da die Ersatzmietersuche in erster Linie Sache des Mieters war. Das galt auch nach der Rückgabe der Mietsache. Dass der Mieter danach nicht mehr über einen Schlüssel verfügte (act. 34 S. 6), änderte daran im Grundsatz nichts (so richtig die Vorinstanz, act. 81 S. 18). Der Mieter könnte etwa den Vermieter bitten, ihm weiterhin einen Schlüssel zu überlassen, um die Wohnung Interessenten zeigen zu können (vgl. LACHAT/SPIRIG, a.a.O., S. 747 unten). Darin liegt indes keine Bedingung für die fortbestehenden Pflichten des Mieters.

E. 4.5.2.3

Nach dem Standpunkt des Mieters hielten die Vermieter viel zu lange an einer "völlig überhöhten und nicht mehr marktgerechten" Miete für das Mietobjekt fest, obwohl er sie bereits am 16. Oktober 2015 auf die unrealistische Preishöhe hingewiesen habe (act. 1 S. 2). Die Vorinstanz erwog dazu, weder die Dauer bis zur Neuvermietung (welche zum unveränderten Mietzins erfolgte) noch die restliche Vertragsdauer bis zum ordentlichen Kündigungstermin sei lange genug gewesen, als dass die Vermieter den Mietzins zwecks rascherer Neuvermietung hätten reduzieren müssen (act. 81 S. 19). Dem ist zuzustimmen. Der Mieter verdeutlicht und substantiiert im Übrigen nicht, weshalb der vereinbarte Mietzins "unrealistisch" sei (und welcher Mietzins seiner Ansicht nach denn marktkonform wäre). Eine Verletzung der Schadenminderungspflicht der Vermieter liegt auch in diesem Zusammenhang nicht vor.

E. 4.6

Vorzeitige Rückgabe / Vorteilsanrechnung:

E. 4.6.1

Der Vermieter hat sich im Falle der vorzeitigen Rückgabe ohne Stellung eines tauglichen Ersatzmieters an seine bereits erwähnten Ansprüche nach Art. 264 Abs. 2 OR anrechnen zu lassen, was er an Auslagen spart und was er durch anderweitige Verwendung des Mietobjekts gewinnt (Art. 264 Abs. 3 OR).

E. 4.6.2

Der Mieter machte vor der Vorinstanz zur Thematik Vorteilsanrechnung geltend, die Nebenkosten für das Mietobjekt hätten sich nach seinem Auszug reduziert. Eine leerstehende Wohnung müsse nur minimal beheizt werden und es werde kein Wasser verbraucht. Da die Nebenkosten hauptsächlich aus diesen beiden Positionen bestünden,

müssten sich die Nebenkosten nach seiner Mut-

- 16 - massung im Wesentlichen vollständig reduzieren (Vi-Prot. S. 19). Die Vorinstanz folgte diesem Standpunkt nicht, unter Hinweis auf die Schilderung der Vermieter, wonach die Heizkosten separat abgelesen und verrechnet worden seien. Die weiteren Nebenkosten wie Heizungsabonnement, Hauswartkosten sowie Kosten für Gemeindeabgaben würden auch bei einer leeren Wohnung anfallen. Der Mieter habe deshalb eine Reduktion der Nebenkosten nicht genügend substantiiert (act. 81 S. 19). Beschwerdeweise rügt der Mieter die aufgezeigte Erwägung der Vorinstanz als "absurd und beinahe zynisch". Er habe, so der Mieter, bis heute keine Nebenkostenabrechnung für 2015 und 2016 erhalten. Deshalb wären Beweisabnahmen, insbesondere die Vorlage von Nebenkostenabrechnungen nötig gewesen (act. 87 S. 2 unten). Dem Standpunkt des Mieters ist nicht zu folgen. Vor der Vorinstanz erklärte der Mieter auf Befragen zunächst, er wisse nicht, was in der à-Konto-Zahlung von Fr. 450.00 an die Nebenkosten eingeschlossen sei. Das müsse von den Vermietern erfragt werden (Vi-Prot. S. 19). Diese Befragung führte zum erwähnten Resultat, wonach insb. die Heizungskosten separat verrechnet wurden und die Nebenkostenpauschale im Wesentlichen andere, von der Benutzung des Mietobjekts unabhängige Positionen enthielt (vgl. auch Vi-Prot. S. 31). Die erwähnte Mutmassung des Mieters (wonach die Pauschale hauptsächlich aus Heizkosten und Kosten für Wasserverbrauch bestand) war danach widerlegt, und von einer erheblichen Reduktion der Nebenkosten war nicht auszugehen. Insbesondere vermochte der Mieter die von ihm behauptete, "im Wesentlichen vollständige" Reduktion nicht nachzuweisen, und eine andere konkrete Behauptung stellte der Mieter nicht auf. Der Mieter geht im Übrigen auch beschwerdeweise nicht auf die soeben erwähnten Angaben der Vermieter ein, auf welche die Vorinstanz verwies. Sein Hinweis auf Beweisabnahmen (Abnahme der Nebenkostenabrechnungen, vgl. act. 87 S. 21 unten) ist ein unzulässiges Novum, da der Mieter vor Vorinstanz zwar auf die ausstehende Nebenkostenabrechnung hinwies (act. 43 S. 1 unten), aber nicht im Sinne einer Beweisofferte zur Thematik der angefallenen Nebenkosten (sondern im Zusammenhang mit einem strittigen – hier nicht weiter relevanten – Ab-

- 17 - zug von einer "Nebenkostennachzahlung 2014/15", vgl. act. 43 S. 1, act. 34 S. 7 Ziff. 19 und act. 35/12). Im Übrigen ist auf die vorstehenden Ausführungen zum Verhältnis von Tatsachenbehauptungen und Beweisen zu verweisen, wonach es nicht angeht, die relevanten Tatsachen erst als Ergebnis von Beweiserhebungen zu eruieren. Die Vorinstanz hat eine Reduktion der Nebenkosten für November 2015 somit zu Recht verneint. Weiterungen dazu erübrigen sich.

E. 4.6.3

Vorstehend wurden bereits Arbeiten erwähnt, welche die Vermieter nach der vorzeitigen Übergabe des Mietobjekts in diesem vornahmen. Von der dort verneinten Frage, ob der Mieter daraus auf eine einvernehmliche Vertragsbeendigung schliessen kann, ist die Frage zu unterscheiden, ob die Vermieter sich die entsprechende Eigennutzung der Mietsache nach Art. 264 Abs. 3 OR als Vorteil anrechnen lassen müssen und der Mieter gestützt darauf die grundsätzlich geschuldete Mietzinszahlung verweigern kann.

E. 4.6.3.1

Der Mieter erklärte vor der Vorinstanz, es seien vor der Neuvermietung per 1. April 2016 Arbeiten ausgeführt worden (vgl. act. 43 S. 4) und verwies als Beweismittel auf das

Übernahmeprotokoll, das gewisse Mängel erwähnte (vgl. act. 4/3). Die Vorinstanz erwog dazu, der Mieter habe nicht substantiiert behauptet, dass im November 2015 Sanierungsarbeiten stattgefunden hätten. Daher könne er sich nicht darauf berufen (act. 81 S. 19). Der Mieter hält dem beschwerdeweise lediglich entgegen, die Vermieter hätten im November 2015 nach ihren eigenen Angaben gegenüber der Vorinstanz Renovierungsarbeiten an der Wohnung durchführen lassen (act. 87 S. 1 f.).

E. 4.6.3.2

Die Vermieter erklärten vor der Vorinstanz zunächst in allgemeiner Form, es seien keine erheblichen Sanierungsarbeiten durchgeführt worden (vgl. Vi-Prot. S. 16). Als konkrete Arbeiten, welche die Vermieter nach dem Auszug des Mieters im Mietobjekt vornahmen, wurden sodann die Behebung eines Setzrisses, der Ersatz des Holzbelags auf den Terrassen und der Ersatz des Parkettbodens in einem Raum erwähnt (vgl. act. 43 S. 4, act. 45, Vi-Prot. S. 28, 32).

- 18 - Im Einzelnen gaben die Vermieter an den vom Mieter in der Beschwerdebegründung (act. 87 S. 2 Ziff. 7) angegebenen Stellen an, sie würden bei jedem Mieterwechsel die Wohnungen instand stellen. Das umfasse aber keine neuen Böden, ausser es sei zwingend nötig. Nach dem Auszug des Mieters hätten sie in einem Raum den Parkett ersetzt, weil beim Umzug des Flügels eine grosse Schramme verursacht worden sei (Vi-Prot. S. 28, S. 39). Auf die Frage des Einzelgerichts nach der Vornahme einer Sanierung erklärten die Vermieter, sie hätten "immer alles saniert". Das Holz auf der Terrasse werde mit dem Wetter nicht schöner, Frau H._____ habe das alte Holz behalten wollen, aber sie hätten es gewechselt (Vi-Prot. S. 32). Auf die Ergänzungsfrage des Mieters, wann das Holz ersetzt und wann der Setzriss beseitigt worden sei, fügten die Vermieter hinzu, das Holz sei im März, vor dem Einzug von Frau H._____, gewechselt worden, und (zum Setzriss) der Maler sei "vorher" gekommen (Vi-Prot. S. 39 f.). Dass die geltend gemachten Arbeiten effektiv im November 2015 vorgenommen wurden, ergibt sich aus diesen Ausführungen der Vermieter nicht (bzw. mit Blick auf die im März 2016 ersetzten Holzplatten ergibt sich das Gegenteil). Der Mieter vermag somit den Schluss der Vorinstanz, er habe die Vornahme von Sanierungsarbeiten im November 2015 nicht substantiiert, nicht zu entkräften. Mangels einer substantiierten Behauptung über entsprechende Arbeiten sind auch keine Beweismittel darüber abzunehmen (vgl. dazu act. 87 S. 2). Ohnehin hat der Mieter vor erster Instanz keine entsprechenden Beweisangebote gestellt (er offerierte zum Beweis für die Sanierungsarbeiten lediglich das Übergabeprotokoll, act. 43 S. 4), so dass die neuen Hinweise auf Edition von Werkverträgen und Rechnungen sowie auf die Befragung von Handwerkern (act. 87 S. 2) unzulässige Noven darstellen.

E. 4.6.3.3

Der Mieter erklärt beschwerdeweise, dass die Sanierungsarbeiten im November 2015 hätten ausgeführt werden müssen, wenn die Wohnung aus wichtigem Grund per 30. November 2015 gekündigt worden wäre (act. 87 S. 2; zur ausserordentlichen Kündigung vgl. im Übrigen vorne Ziff. 4.2). Das ist zum einen ein unzulässiges Novum, und zum anderen wäre es den Vermietern auch in diesem Fall ohne weiteres offen gestanden, solche Arbeiten erst später vorzuneh-

- 19 - men. Sie hätten lediglich (unabhängig vom Zeitpunkt der Arbeiten) ab 1. Dezember 2015 keinen Mietzinsanspruch gegen den Mieter mehr gehabt. Das könnte für ein Interesse

der Vermieter sprechen, die Sanierungsarbeiten rascher vorzunehmen. Dass diese Arbeiten bereits im November 2015 erfolgten, ist damit aber nicht gesagt.

E. 4.6.3.4

Ohnehin – das ist der Vollständigkeit halber festzuhalten – haben nicht alle erdenklichen Arbeiten, welche der Vermieter nach vorzeitiger Rückgabe des Mietobjekts in diesem vornimmt bzw. vornehmen lässt, eine Vorteilsanrechnung zur Folge. Die Mietzinspflicht des Mieters entfällt während der Vornahme von Renovationsarbeiten, weil der Vermieter solche Arbeiten analog Art. 260 Abs. 1 OR auch nach der vorzeitigen Rückgabe ohne Zustimmung des Mieters nicht vornehmen darf (es sei denn, es ginge ausschliesslich um Schäden, welche der Mieter zu verantworten hat: vgl. BSK OR I-WEBER, 6. Auflage 2015, Art. 264 N 11, sowie KUKO OR-BLUMER, Art. 264 N 12). Die Bestimmung von Art. 260 Abs. 1 OR betrifft Erneuerungen und Änderungen der Mietsache. Dabei handelt es sich um weitergehende Eingriffe, die in der Gestalt von Modernisierungen über die gewöhnliche Behebung von Mängeln oder die Abwehr von Schäden hinausgehen, und die in die Substanz der Mietsache eingreifen (WEBER, a.a.O., Art. 260 N 1). Die Vorteilsanrechnung bei der Nutzung der Mietsache für Renovationen hat somit solche Arbeiten im Blick (vgl. auch SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage 2008, Art. 264 N 29, wo von einer "völligen Instandstellung" und einem "effektiven Umbau" gesprochen wird, während dessen Dauer die Räumlichkeiten nicht benutzbar sind). Die Praxis bejaht das etwa, wenn ein Vermieter die ganze Wohnung neu streichen, die Treppe abschleifen und Geräte sowie die Heizungen (wohl Heizkörper) auswechseln lässt (vgl. Entscheid des Obergerichts Solothurn vom 16. Juni 2014, E. 8, in mp 2016 S. 45 ff.). Dagegen ist der Vermieter zur Behebung kleinerer Mängel im Mietobjekt nach der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache berechtigt (solche Arbeiten hätte der Mieter auch nach Art. 257h Abs. 1 OR grundsätzlich zu dulden) bzw. der Vermieter mag dazu – im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht – sogar verpflichtet sein (vgl. LACHAT/SPIRIG, a.a.O., S. 754). Das ist aus der Optik stimmig, dass sich eher

- 20 - ein Ersatzmieter finden lässt, wenn Interessenten eine mängelfreie Wohnung besichtigen können (so nebenbei bemerkt auch der Standpunkt des Mieters, act. 45 S. 2). Was der Vermieter im Rahmen kleinerer Instandstellungsarbeiten aufgrund seiner Schadenminderungspflicht vornehmen muss, kann indessen nicht gleichzeitig zu einer Vorteilsanrechnung führen. Eine Mustervertragsklausel, wonach der Vermieter bei vorzeitiger Rückgabe das Mietobjekt für drei Werkzeuge entschädigungslos für Instandstellungsarbeiten beanspruchen kann, ist daher vertretbar (vgl. KLEY, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache – praktische Fragen, mp 2013 S. 257 ff., S. 273 FN 55). Der Mieter ergänzte zu den vorstehend erwähnten Arbeiten, welche die Vermieter vor dem Einzug von H._____ im Mietobjekt vornehmen liessen, dass die Arbeiten mindestens zwei Wochen in Anspruch genommen hätten und für diese Zeit kein Mietzins zu bezahlen sei (act. 45 S. 1 f.). Die erwähnten Holzbeläge auf den Terrassen wurden wie gesehen im März 2016 ersetzt. Darauf ist deshalb nicht weiter einzugehen. Der Ersatz des Parkettbodens in einem Raum war nach der erwähnten Schilderung der Vermieter nötig, weil der Mieter beim Umzug einen Schaden verursachte (vgl. soeben Ziff. 4.6.3.1). Der Mieter hält dem nichts Konkretes entgegen. Er behauptete vor Vorinstanz lediglich, dass es an der Stelle, wo sich "angeblich" "Kratzer" vom Flügel befunden hätten, schon bei seinem Einzug einen "dicken Kratzer" gegeben habe. Das Übernahmeprotokoll vom 30. Oktober 2015 (das gemäss dem Mieter korrekt ist, Vi-Prot. S. 21 f.) beinhaltet zum Hinweis "Parkett verfärbt"

die neue Ergänzung "Kratzer - in Mitte aufgestossen" (act. 4/3). Dass es bei der entsprechenden Reparatur mit Ersatz des Parkettbodens um eine Nutzung der Wohnung ging, welche die Vermieter sich als Vorteil anrechnen lassen müssen, vermag der Mieter damit nicht darzutun. Inwiefern der Mieter den Schaden verschuldete, ist nicht zu prüfen. Wie schwerwiegend (insb. wie tief und wie breit) schliesslich der erwähnte Setzriss war, lässt sich im Einzelnen weder der Schilderung des Mieters noch dem zum Beweis offerierten Übergabeprotokoll (act. 4/3) entnehmen. Die Behauptung des Mieters, der Riss habe "quer durch die Wohnung" geführt (Vi-Prot. S. 27), fin-

- 21 - det im Übernahmeprotokoll (das der Mieter wie soeben erwähnt als korrekt bezeichnete) keine Stütze: Der Riss wird darin einzig im Abschnitt "Entrée / Gang" erwähnt, während bei allen anderen Räumen ein Hinweis darauf fehlt. Die Vermieter verwiesen sodann zur Frage, wann der Setzriss repariert worden sei, wie gesehen lediglich auf eine Malerarbeit. Dem fügte der Mieter nichts hinzu (vgl. Vi-Prot. S. 40). Auch in diesem Zusammenhang vermag der Mieter somit nicht darzutun, dass die Vermieter eine Renovation vornahmen, die sie sich als Vorteil anrechnen lassen müssten.

E. 4.7

Mietzinsreduktion wegen Mängeln:

E. 4.7.1

Der Mieter machte vor der Vorinstanz geltend, verschiedene Mängel der Mietsache würden ihn zu einer Reduktion des Mietzinses berechtigen. Der Mietzins für den Monat November 2015 sei daher nicht geschuldet (act. 1 S. 2). Die Vorinstanz ging auf die geltend gemachten Mängel ein und verneinte einen Anspruch auf Mietzinsreduktion (act. 81 S. 19-31). Der Mieter beanstandet die Erwägungen der Vorinstanz zu den Mängeln beschwerdeweise mit verschiedenen Rügen (vgl. act. 87 S. 3 f.), welche nach den folgenden allgemeinen Bemerkungen geprüft werden.

E. 4.7.2

Das Vorliegen eines Mangels, welcher nach Art. 259d OR Anlass zu einer Mietzinsreduktion geben kann, setzt nach dem Gesetzeswortlaut voraus, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird. Eine Herabsetzung des Mietzinses bedingt sodann, dass der Vermieter vom Ungleichgewicht des Vertragsverhältnisses durch den Mangel Kenntnis hatte, indem der Mieter entweder eine Herabsetzung verlangte oder sonst wie zu erkennen gab, dass er den Mangel als belästigend empfinde, etwa indem er dessen Beseitigung verlangte. In zeitlicher Hinsicht beschlägt die Herabsetzung die Zeit ab der Kenntnis des Vermieters im geschilderten Sinn bis zur Behebung des Mangels (oder der Beendigung des Mietverhältnisses; Art. 259d OR). Bei gegebener Kenntnis des Vermieters kann die eigentliche Herabsetzungserklärung (unter Vorbehalt insb. des Rechtsmissbrauchsverbots) aber auch noch später abgegeben werden. Der Mieter hat in dieser Erklärung das Mass der Herabsetzung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht zu nennen und einen konkreten

- 22 - Bezug zu den beanstandeten Mängeln anzugeben. Andernfalls ist die Herabsetzungserklärung unwirksam (vgl. BGE 142 III 557 E. 8.3.1, 8.3.4 mit Hinweisen; zu den Anforderungen an die Herabsetzungserklärung auch BK-GIGER, Art. 259d OR N 20, sowie ZK-HIGI, Art. 259d N 22). Das Mass der Herabsetzung richtet sich nach dem Verhältnis des Wertverlusts der Mietsache aufgrund des Mangels zum Wert der

gebrauchstauglichen Sache, konkret nach der Beschaffenheit des Miet- objekts, der Dauer, Intensität und Häufigkeit der Beeinträchtigung bzw. nach dem Mass, in welchem die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert wird (vgl. dazu LACHAT/ROY, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage 2016, S. 248; SVIT-Kommentar-Mietrecht, 3. Auflage 2008, Art. 259d N 14). Der Mieter trägt für die gesetzlichen Voraussetzungen des Herabsetzungsanspruchs die Substantiierungs- und Beweislast (vgl. ZK-HIGI, Art. 259d OR N 20; LACHAT/ROY, a.a.O., S. 238).

E. 4.7.3

Lärmbelästigung:

E. 4.7.3.1

Der Mieter verwies vor Vorinstanz auf zunehmenden Fluglärm und auf permanenten Baulärm in der Nachbarschaft. Vor dem Einzug in das Mietobjekt habe er tiefer im gleichen Geschoss gewohnt, wo er keinen Fluglärm erfahren habe. Die Flugschneise führe genau über dem Mietobjekt durch. In der Nachbar- schaft sei ein neues Schulgebäude erstellt worden. Die Arbeiten hätten etwa ein halbes Jahr vor seinem Auszug begonnen. Dabei habe es sich um ein grosses Bauprojekt mit vielen Kränen gehandelt. Die Bauarbeiten hätten bereits um 7:00 Uhr früh angefangen. Es sei extrem laut gewesen (act. 1 S. 2; Vi-Prot. S. 23 f.). Mit E-Mail vom 4. November 2015 an den Rechtsvertreter der Vermieter verlangte der Mieter gestützt (u.a.) auf Lärmbelästigung eine Mietzinsreduktion um 100% (act. 35/11).

E. 4.7.3.2

Die Vorinstanz erwog, ein Mieter könne ohne besondere Zusicherung kei- ne absolute Ruhe erwarten. Damit Lärm als Mangel zu einer Mietzinsreduktion Anlass geben könne, müsse er in Berücksichtigung der Zeitdauer, der Intensität und des Zeitpunkts des Auftretens eine bestimmte Toleranzschwelle überschrei- ten. Der Mieter habe die geltend gemachten Lärmimmissionen vor diesem Hinter- grund nicht genügend substantiiert. Zudem habe der Mieter zu keinem Zeitpunkt

- 23 - eine Mängelrüge an die Adresse der Vermieter erhoben bzw. eine Mietzinsherab- setzung von ihnen verlangt. Er habe den Fluglärm und den Baulärm aus der Nachbarschaft erst nach der Wohnungsabgabe (mit E-Mail vom 4. November 2015, act. 35/11) erwähnt. Schliesslich sei der Baulärm nicht von einer unmittel- baren Nachbarliegenschaft ausgegangen. Der Mieter habe den behaupteten Mangel daher nicht genügend substantiiert und es bestehe insoweit kein An- spruch auf Mietzinsreduktion (act. 81 S. 22-24).

E. 4.7.3.3

Was der Mieter beschwerdeweise vorbringt, vermag am Schluss der Vor- instanz nichts zu ändern. Der Mieter verlangte gegenüber den Vermietern ledig- lich pauschal für die Lärmbelästigung und für andere Mängel zunächst eine Re- duktion der Miete für November 2015 von 100% (act. 35/11) und sodann vor Vor- instanz für dieselbe Mehrheit von Mängeln noch eine Reduktion von 50% (act. 43 S. 5). Beide Erklärungen genügen den geschilderten Anforderungen nicht (insb. Angabe des Masses der verlangten Herabsetzung mit Bezug zum konkreten Mangel). Weiter fehlt es an einer substantiierten Schilderung über den Baustellenlärm, den Fluglärm und die Beeinträchtigung durch abgelassenes Kerosin. Der Mieter kann sich seiner Substantiierungspflicht nicht unter Hinweis auf die öffentlich bekannten Südanflugregeln entledigen, da es wie gesehen auf Art, Dauer und Intensität der Lärmbelästigung im konkreten Einzelfall ankommt (vgl. vorne Ziff. 4.7.2).

Zum Baustellenlärm ist hinzuzufügen, dass der Mieter die Feststellung der Vorinstanz, die Störung sei nicht von einer unmittelbaren Nachbarliegenschaft ausgegangen (vgl. act. 81 S. 24), im Grundsatz nicht beanstandet. Ob die Distanz einige 100 Meter oder, so der Kläger neu im Beschwerdeverfahren (act. 87 S. 3), weniger als 100 Meter beträgt, ändert nichts daran, dass bei Lärm von einer nicht unmittelbar benachbarten Liegenschaft die Beeinträchtigung umso mehr anhand konkreter Vorbringen aufzuzeigen wäre. Der Hinweis alleine, dass die Bauarbeiten um 7:00 Uhr anfangen, ist ungenügend. Im Übrigen hält die Vorinstanz dem Mieter zu Recht entgegen, dass er erst nach seinem Auszug aus dem Mietobjekt auf die behaupteten Mängel hinwies, obwohl der Baulärm nach seiner eigenen Darstellung ein halbes Jahr vorher begann und

- 24 - er die Beeinträchtigung durch Fluglärm und Kerosin bereits nach dem Bezug des Mietobjekts erkennen musste. Dieses Vorgehen grenzt zumindest an Rechtsmissbrauch. Insgesamt hat die Vorinstanz einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gestützt auf Baulärm/Fluglärm/Kerosin zu Recht verneint.

E. 4.7.4

Schädlingsbefall:

E. 4.7.4.1

Der Mieter machte vor Vorinstanz als weiteren Mangel Schädlingsbefall (Kakerlaken) geltend (act. 1 S. 2). Er belegte dies mit Vorlage eines E-Mails vom 30. Oktober 2012, mit welchem er Herrn K._____ (laut dem Mieter der Vertreter der Vermieter, vgl. act. 43 S. 3) darauf hinwies, dass er "bereits vor zwei Jahren" im Keller zwei grosse Käfer erlegt habe. Im Sommer 2012 habe es erneut Käfer gegeben, zum einen in der Garage und zum anderen auf der Terrasse an der Südwestecke. Er habe die Käfer als typische Kakerlaken erkannt. Im Herbst 2013 informierte der Mieter K._____ erneut über drei Käferfunde auf der Terrasse, die er laienhaft als (kleine) Kakerlaken identifiziert habe (während die früher in der Garage aufgefundenen Exemplare deutlich grösser gewesen seien). Zum Beleg fügte der Mieter der E-Mail Fotos der gefundenen Käfer hinzu sowie eine Mitteilung von einem Herrn L._____ von M._____ Schweiz AG, gemäss welchem die Fotos des Klägers mit grosser Wahrscheinlichkeit Waldschaben zeigten (vgl. act. 4/4).

E. 4.7.4.2

Die Vorinstanz erwog, im Fall von Schädlingen sei ein Mangel, der Anlass zu einer Mietzinsherabsetzung geben könne, dann anzunehmen, wenn z.B. tropische Schaben oder Kakerlaken in einer Wohnung auftreten würden und deren Beseitigung den Einsatz von Fachkräften erforderte. Demgegenüber seien etwa Waldschaben gemäss dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich harmlose Freilandinsekten, welche sich im Sommer zwar versehentlich ins Haus verirren könnten, sich dort aber weder vermehrten noch an Lebensmittel gehen würden. Solche Insekten würden in Innenräumen daher nach wenigen Tagen sterben und müssten nicht bekämpft werden. Der Mieter vermöge mit seinen Vorbringen und den zu diesen eingereichten Fotos nicht nachzuweisen bzw. zu substantiieren, dass ein Schädlingsbefall vorgelegen habe. Auch die Bilder von drei toten Käfern würden dafür nicht genügen. Sodann seien nach dem 24. September

- 25 - 2013 soweit ersichtlich keine weiteren Meldungen des Mieters über Schädlingsbefall erfolgt. Die aus den Jahren 2012 und 2013 stammenden E-Mails würden nicht ausreichen, um für November 2015 eine Mietzinsreduktion aufgrund Schädlingsbefalls

geltend zu machen. Der Mieter habe somit nicht dargetan, dass der behauptete Schädlingsbefall im Keller, in der Garage und auf der Terrasse die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauchs beeinträchtigt oder vermindert habe. Ein Mangel infolge Schädlingsbefalls liege nicht vor (act. 81 S. 25 f.).

E. 4.7.4.3

Auch in diesem Zusammenhang sind die Vorbringen des Mieters nicht geeignet, den Schluss der Vorinstanz umzustossen. Der Mieter setzt sich mit der Erwägung der Vorinstanz, dass die Meldungen des Mieters zu aufgefundenen Käfern aus den Jahren 2012 und 2013 zu weit zurück lägen und die auf der Terrasse erlegten Waldschaben im Übrigen harmlos wären, nicht auseinander. Bereits aus diesem Grund ist die Beschwerde insoweit unbegründet. Da Waldschaben bei warmem Wetter offenbar fliegen (act. 4/4), ist auch nicht relevant (so das neue und daher ohnehin unzulässige Argument des Mieters, act. 87 S. 3), ob es in der Nachbarschaft einen Wald gibt. Die Hinweise des Mieters darauf, dass er 2012 und 2013 nicht mehr machen können als die Schädlinge einzufangen und zu melden, sind danach ebenso unbehelflich wie die Rüge, die Vorinstanz habe die Anforderungen an die Beweislast überspannt (act. 87 S. 3). Schliesslich waren mangels einer konkreten Behauptung zu einer aktuellen Beeinträchtigung über allfällige Schädlinge auch keine weiteren Beweise abzunehmen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass der Mieter je gestützt auf angeblichen Schädlingsbefall eine Herabsetzungserklärung im Sinne der vorstehend erwähnten Praxis abgab (insb. Angabe des Masses der verlangten Herabsetzung mit Bezug zum konkreten Mangel). Auch die Erklärung vor Vorinstanz, mit welcher der Mieter für mehrere Mängel ohne Zusammenhang (Schädlinge, Geruchsbelästigung von Nachbarwohnung, Schimmelbildung) eine Reduktion um 10% verlangte (act. 43 S. 5), genügt den Anforderungen nicht. Ob die Vermieter sich die Mitteilungen des Mieters an Herrn K. _____ überhaupt anrechnen lassen müssten (vgl. Vi-Prot. S. 31 und act. 87 S. 4), kann danach offen bleiben.

- 26 -

E. 4.7.5

Geruchsimmissionen aufgrund mangelhafter Abdichtung der Abzugsrohre:

E. 4.7.5.1

Der Mieter machte vor Vorinstanz als weiteren Mangel Geruchsimmissionen geltend, die von der unter dem Mietobjekt liegenden Wohnung über ungenügend abgedichtete Abzugsrohre in seine Wohnung gelangt seien (act. 1 S. 2). Die Vorinstanz erwog, solche Immissionen könnten, wenn sie stark seien, einen Mangel darstellen. Der Mieter habe den Mangel am 18. April 2012 an Herrn K. _____ gemeldet und habe an der Hauptverhandlung auf einen Reparaturversuch zu einem nicht mehr bekannten Zeitpunkt hingewiesen, der die Situation etwas gebessert habe. Mit wem er den Mangel nach der Reparatur noch einmal besprochen habe, ob mit der Reparaturfirma oder mit Herrn K. _____, habe der Mieter nicht angeben können. Der Mieter habe daher nicht substantiiert dargelegt, dass er nach dieser Reparatur den Mangel noch einmal angesprochen habe, sei es mit einem Herabsetzungsbegehren oder mit einem Begehren um Beseitigung des Mangels. Daher hätten die Vermieter – falls der Mangel in geringerem Mass fortbestand – annehmen dürfen, der Mieter erachte die gegenseitigen Vertragspflichten ungeachtet des Mangels als ausgewogen (act. 81 S. 26-28).

E. 4.7.5.2

Was der Mieter beschwerdeweise dagegen vorbringt, rechtfertigt keinen anderen Schluss. Mangels einer substantiierten Behauptung des Mieters waren keine Beweise darüber abzunehmen, wem gegenüber der Mieter welche Angaben machte. Die Vorinstanz behauptete auch nicht "pauschal", die Schilderung des Mieters sei nicht substantiiert (act. 87 S. 3), sondern sie zeigte wie soeben dargelegt im Einzelnen auf, welche Anspruchsvoraussetzungen der Mieter nicht substantiierte. Im Übrigen fehlt es auch in diesem Zusammenhang an einem Herabsetzungsbegehren mit Angabe des Masses der verlangten Mietzinsreduktion (die Erklärung vor Vorinstanz, act. 43 S. 5, genügt den Anforderungen aus den bereits geschilderten Gründen nicht, vgl. vorne Ziff. 4.7.4.3).

E. 4.7.6

Verwendung gesundheitsschädigender Mittel zur Imprägnierung des Terrassen- und Wintergartenholzbodens:

E. 4.7.6.1

Als weiteren Mangel machte der Mieter vor der Vorinstanz geltend, die Vermieter hätten zur Imprägnierung des Holzbodens auf der Terrasse und im

- 27 - Wintergarten gesundheitsschädigende Mittel verwendet. Bei Befeuchtung der Platten würden entsprechende Dämpfe in die Wohnung ziehen (act. 1 S. 2). Die Vorinstanz hielt dem Mieter entgegen, dass er den entsprechenden Mangel erstmals am 4. November 2015 und somit nach der Wohnungsrückgabe geltend gemacht habe, nachdem er während des fünfjährigen Mietverhältnisses nie darauf hingewiesen habe. Zudem habe der Mieter den Mangel (bzw. die gestützt darauf verlangte Mietzinsreduktion) nicht beziffert. Eine rechtsgenügende Herabsetzungserklärung liege auch für diesen behaupteten Mangel nicht vor (act. 81 S. 29).

E. 4.7.6.2

Was der Mieter beschwerdeweise vorbringt, vermag auch hier am Schluss der Vorinstanz nichts zu ändern. Auch in diesem Zusammenhang ist dem Mieter zur Last zu legen, dass er keine den Anforderungen (vgl. vorne Ziff. 4.7.2) genügende Herabsetzungserklärung abgab, indem er lediglich pauschal für eine Mehrheit von Mängeln eine Reduktion um 100% (act. 35/11) bzw. um 50% (act. 43 S. 5) verlangte (dem entspricht die Erwägung der Vorinstanz, der Mangel sei nicht beziffert worden). Für die vom Mieter beschwerdeweise erwähnten Beweisabnahmen (act. 87 S. 3 f.) gibt es danach keine Veranlassung. Auch auf die Frage, ob die Vermieter mit dem Ersatz der Holzplatten Beweismittel vernichteten (vgl. act. 87 S. 3), ist nicht einzugehen. Im Übrigen gilt auch hier, dass das Vorgehen des Mieters – der einen offensichtlich während der ganzen Vertragsdauer vorliegenden Mangel erstmals nach Auszug aus dem Mietobjekt geltend machte – an Rechtsmissbrauch grenzt (vgl. vorne Ziff. 4.7.3.3).

E. 4.7.7

Schimmelpilz:

E. 4.7.7.1

Als weiteren Mangel macht der Mieter schliesslich das Entstehen von Schimmelpilz an einer Wand eines Korridors im Keller geltend, den er im Jahr 2012 an Herrn K. _____ meldete und der – so der Mieter – nach dem Auszug eines Nachbarn verschwand. Das

Problem habe sich dann erledigt (vgl. act. 43 S. 2, act. 4/4, Vi-Prot. S. 25 f.). Die Vorinstanz hielt dem Mieter nebst anderem entgegen, er habe den behaupteten Mangel aufgrund Schimmelpilzbefall nicht genügend substantiiert und habe keine Erklärung aufgezeigt, mit welcher er unter

- 28 - Hinweis auf Schimmelpilz eine Mietzinsreduktion für eine bestimmte Dauer verlangt habe (vgl. act. 81 S. 29-31).

E. 4.7.7.2

Beschwerdeweise macht der Mieter zum Schimmelbefall lediglich geltend, die Vermieter hätten wahrheitswidrig angegeben, vom Schimmel nichts gewusst zu haben (act. 87 S. 4 oben). Das stellt keine genügende Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids zu dieser Thematik dar. Im Übrigen ist auch hier festzuhalten, dass der Mieter keine den Anforderungen genügende Herabsetzungserklärung gestützt auf den Mangel der früheren (und seit Jahren behobenen) Schimmelbildung im Kellerkorridor abgab.

E. 4.8

Verrechnung mit der geleisteten Sicherheit nach Art. 257e OR

E. 4.8.1

Der Mieter erklärte vor der Vorinstanz, er "rechne" allfällige Ansprüche der Vermieter spätestens per 31. März 2016 "mit der Kautions auf" (act. 1 S. 3). Der Mieter begründete mit diesem Vorbringen seinen Antrag auf Gutheissung der Ab-erkennungsklage und Feststellung, dass die Forderung nicht existiere (act. 1 S. 1). Die Erklärung des Mieters war somit als Verrechnungserklärung nach Art. 120 Abs. 1 OR zu verstehen. Die Vorinstanz hielt dem entgegen, die bei der Bank hinterlegte Sicherheit gehöre dem Mieter und nicht dem Vermieter. Eine Verrechnung mit einem eigenen Guthaben sei begrifflich nicht möglich (act. 81 S. 32).

E. 4.8.2

Beschwerdeweise macht der Mieter geltend, der Sinn einer Kautions sei ja gerade, dass der Vermieter sich aus dieser bedienen könne und solle, wenn es nach Beendigung des Mietverhältnisses noch strittige Themen gebe. Nachdem bis zum Datum der ergänzenden Beschwerdebegründung (30. November 2017) keine Mängel aus der Übergabe geltend gemacht worden seien und das Mietverhältnis nach jeder Lesart am 31. März 2016 beendet worden sei, müssten sich die Vermieter nach rechtskräftigem Urteil aus der Kautions bedienen. Nach dem Entscheid der Vorinstanz könnten die Vermieter ihre Forderungen gegen ihn, den Mieter, vollstrecken, ohne die Kautions anzutasten. Das würde ihn doppelt belasten, da er nicht an die Kautions komme und die Forderung der Vermieter aus seinem Privatvermögen bezahlen müsse. Daher seien die Beklagten zu verpflichten - 29 - und zu bevollmächtigen, ihre Forderungen aus einem etwaig rechtskräftigen Urteil zunächst aus der hinterlegten Kautions zu befriedigen (act. 87 S. 4).

E. 4.8.3

Dem Standpunkt des Mieters ist nicht zu folgen. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, die Kautions gemäss Art. 257e OR sei ein eigenes Bankguthaben des Mieters (und nicht eine Forderung gegenüber dem Vermieter) und könne als solches nicht mit einem Anspruch des Vermieters verrechnet werden (vgl. act. 81 S. 32; vgl. auch BK-GIGER, Art. 257e OR

N 53). Eine Tilgung der Forderung der Vermieter durch Verrechnung ist somit ausgeschlossen. Der Mieter kann mit seinen Hinweisen auf den Sinn der geleisteten Sicherheit nicht erwirken, dass seine Klage gutgeheissen wird. Die Beschwerde ist insoweit unbegründet.

E. 4.8.4

Erst im Beschwerdeverfahren und damit als unzulässiges Novum beantragt der Mieter sinngemäss, die Vermieter seien bei Abweisung der Aberkennungsklage zu verpflichten, ihre Forderung zunächst aus der hinterlegten Sicherheit zu beziehen (act. 87 S. 4). Auch wenn auf den neuen Antrag eingegangen wird, kann der Mieter daraus nichts für sich ableiten: Die bei einer Bank hinterlegte Sicherheit gemäss Art. 257e OR gilt als Pfandrecht im Sinne von Art. 37 SchKG. Ein Vermieter, der für einen Anspruch aus dem Mietverhältnis (ohne Zustimmung des Mieters) auf die Sicherheit zugreifen will, hat nach der gesetzlichen Regelung entweder einen rechtskräftigen Zahlungsbe- fehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil zu erlangen. Geht der Vermieter auf dem Betreuungsweg vor, so hat er den Mieter grundsätzlich auf Pfandverwertung zu betreiben (BGE 129 III 360 E. 2; vgl. auch KREN KOSTKIEWICZ, SchKG Kom- mentar navigator.ch, 19. Auflage 2016, Art. 37 N 2; BK-GIGER, Art. 257e OR N 56; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage 2008, Art. 257e N 23). Im vorliegenden Fall gingen die Vermieter (das folgt aus der Schilderung des Mieters) auf dem ordentlichen Betreuungsweg vor. Der Mieter befürchtet, dadurch benachteiligt zu werden. Er macht damit sinngemäss das "beneficium excussionis realis" geltend, d.h. den Anspruch aus Vorausverwertung aus dem Pfand. Dazu ist der Mieter an sich berechtigt (vgl. Art. 41 SchKG und den bereits erwähnten BGE 129 III 360). Allerdings müsste er dazu nach Art. 41 Abs. 1bis SchKG grundsätzlich mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG gegen den Zahlungsbefehl vorgehen (BSK SchKG

- 30 - I-ACOCCELLA, 2. Auflage 2010, Art. 41 N 43). Dass der Mieter eine solche Beschwerde erhoben hätte, ist nicht ersichtlich und wird nicht geltend gemacht. Wird davon ausgegangen, dass der Mieter das beneficium excussionis realis auf den Zahlungsbefehl vom 9. November 2015 für eine Mietzinsforderung hin (vgl. act. 4/1 S. 2) nicht geltend machen konnte, weil das Mietverhältnis im damaligen Zeitpunkt noch andauerte (vgl. BSK SchKG EB-STAEHELIN, Art. 41 ad N 35), so hätte der Mieter sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Beschwerdeweg auf das beneficium berufen müssen (vgl. ACOCCELLA, a.a.O, Art. 41 N 46; das dort zum Fall des sich erst später auf ein Retentionsrecht berufenden Gläubigers müsste in diesem Fall analog gelten). Die erst im Verfahren der Aberkennungsklage erfolgte Berufung auf das beneficium ist verspätet.

E. 4.9

Die Beschwerde des Mieters gegen die Abweisung der Aberkennungsklage ist aus den geschilderten Gründen abzuweisen.

E. 4.10

Auf den Antrag auf Sistierung des Verfahrens PD170009 (unentgeltliche Rechtspflege) bis zum Entscheid über die Beschwerde gegen die Abweisung der Aberkennungsklage ist danach nicht mehr einzugehen. 5. 5.1 Die Vorinstanz wies zum Gesuch des Mieters um unentgeltliche Rechtspflege zunächst auf die Voraussetzungen gemäss Art. 117 ZPO hin sowie auf die Obliegenheit der gesuchstellenden Person, ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse umfassend darzulegen. Dazu ergänzte die Vorinstanz, dass umso höhere Anforderungen gölten, je komplexer die finanziellen Verhältnisse seien (act. 81 S.

35-37). Dem ist zuzustimmen (vgl. Art. 119 Abs. 2 ZPO sowie BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 3. Auflage 2017, Art. 119 N 3). Sodann erwog die Vorinstanz, der Mieter sei seiner Mitwirkungsobliegenheit nicht genügend nachgekommen und habe seine finanziellen Verhältnisse nicht umfassend dargelegt. Der Mieter habe seine geltend gemachten Bedarfspositionen nur teilweise belegt und habe insbesondere für geltend gemachte Unterhaltsbeiträge an seine Kinder, welche seine Schuldenlast monatlich um Fr. 2'650.00 erhöhen

- 31 - würden, keinen Nachweis eingereicht. Zur Einkommenseite hielt die Vorinstanz fest, der Mieter habe trotz wiederholter Aufforderung keine Unterlagen über die N. _____ Holding AG eingereicht, deren sämtliche Aktien er gemäss Steuererklärung 2015 halte. Der Mieter habe nur zu einer anderen seiner Gesellschaften die Insolvenzanmeldung nachgewiesen, aber seine Behauptung, den anderen Gesellschaften gehe es nicht besser, sei unbelegt. Weiter ging die Vorinstanz auf eine Liegenschaft in ... [Ort] D ein, einer 164 m²-Wohnung in einem sanierten Schloss, welche der Mieter von seiner Mutter erbt und deren Nettoerträge er als negativ bezeichnete. Nach einem Sachverständigengutachten habe die Liegenschaft einen Wert von rund Fr. 480'000.00 bei einer hypothekarischen Belastung im Betrag von rund Fr. 310'000.00. Zur, so die Behauptung des Mieters, sporadischen Vermietung der Liegenschaft fehlten nähere Angaben, insbesondere eine konkrete Angabe der so erzielten Einkünfte. Ferner fehlten auch Nachweise über die geltend gemachte Unverkäuflichkeit der Wohnung, und die von einer der Banken des Mieters angekündigte Zwangsvollstreckung sei bislang nicht tatsächlich erfolgt. Im Weiteren habe der Mieter über die Erbschaft von seiner verstorbenen Mutter trotz entsprechender Aufforderung nur ungenügenden Aufschluss erteilt und habe weder die von ihm selber erwähnte Erbschaftssteuererklärung noch Belege über die einzelnen in seiner eigenen Steuererklärung 2015 angeführten Positionen vorgelegt. Zum in der Erbschaft enthaltenen Bösendorfer Flügel habe der Mieter angegeben, das Objekt sei seit Oktober 2015 zwecks Sanierung in Wien und er könne weder die Reparaturkosten von Fr. 15'000.00 aufbringen noch den Rücktransport des Flügels, der Fr. 1'000.00 kosten würde, finanzieren. Ein Verkauf in Wien sei nicht möglich, weil der Flügel aus zollrechtlichen Gründen zunächst in die Schweiz zurückgebracht werden müsse. Belege dafür habe der Mieter allerdings nicht vorgelegt. Unbestritten sei, dass der Mieter den Flügel für Fr. 39'000.00 zum Verkauf anbiete. Dass der Mieter gleichzeitig behaupte, es sei mehr als fraglich, ob der Flügel aktuell überhaupt noch Fr. 10'000.00 wert sei, sei nicht nachvollziehbar. Schliesslich habe der Mieter zu seinen geltend gemachten Schulden zwar Darlehensverträge mit O. _____ eingereicht, aber keine Bankbelege oder sonstige Unterlagen, welche den Erhalt der Darlehen bestätigen würden. Die weitere Behauptung des Mieters, er habe sich in den letzten Monaten nur

- 32 - durch Vermögensverzehr über Wasser halten können, sei nicht nachvollziehbar. Für die Zeit zwischen 31. Dezember 2015 (Zahlen gemäss Steuererklärung 2015) und dem 5. April 2017 (Beträge gemäss den weiter eingereichten Kontoauszügen) ergebe sich nur ein Vermögensverzehr von Fr. 11'615.00. Die Behauptung, dass die übrigen Vermögenswerte abgenommen hätten, erläutere und belege der Mieter nicht. Der Mieter verfüge somit über ein Vermögen, das einen angemessenen Freibetrag klar übersteige, insbesondere durch die Liegenschaft in ... [Ort in Deutschland], deren Verkauf ihm zumutbar sei. Im Übrigen sei der Mieter seiner Mitwirkungspflicht (bzw. -obliegenheit) nicht genügend nachgekommen. Daher sei das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen (act. 81 S. 35-44). 5.2

Was der Mieter beschwerdeweise vorbringt, vermag den Schluss der Vorinstanz nicht umzustossen: 5.2.1 Zunächst macht der Mieter geltend, er habe der Vorinstanz sämtliche ursprünglich geforderten Belege eingereicht. Die weiter verlangten Urkunden würden über das hinaus gehen, was er in anderen Verfahren und beim Betreibungs- und Fürsorgeamt habe einreichen müssen. Einige der Informationsbedürfnisse würden auf die Vermieter zurückgehen und hätten reinen Ausforschungscharakter (act. 87 S. 4; vgl. auch act. 82 S. 3). Welche Informationsbedürfnisse das im Einzelnen sein sollen und welche konkreten Anforderungen der Vorinstanz zu weit gingen, verdeutlicht der Mieter nicht. Bereits aus diesem Grund kann er daraus nichts für sich ableiten. Ohnehin lässt sich aus den Anforderungen, welche das Betreibungsamt und das Fürsorgeamt an den Nachweis der finanziellen Verhältnisse stellten, für das Zivilverfahren nichts ableiten (vgl. BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 3. Auflage 2017, Art. 117 N 7).

5.2.2 Zu den Erwägungen über seine Gesellschaften rügt der Mieter lediglich, die Vorinstanz werfe ihm zu Unrecht vor, einen nicht unterzeichneten Forderungs- und Abtretungsvertrag eingereicht zu haben (vgl. act. 87 S. 4 unten und act. 81 S. 39 unten). Die Rüge geht fehl. Der Forderungskauf- und Abtretungsvertrag zwischen der G._____ GmbH und der N._____ Holding AG vom 30. Juni 2013, den der Mieter zum Beleg einer Schuld gegenüber der N._____ Holding AG - 33 - einreichte (der Vertrag betrifft die Abtretung einer Forderung dem Mieter gegenüber), ist nicht unterzeichnet (act. 77/12). Im Übrigen setzt der Mieter sich nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz zu seinen Gesellschaften auseinander.

5.2.3 Weiter erklärt der Mieter, aus den eingereichten Darlehensverträgen mit Herrn O._____ gehe hervor, woher die Mittel gekommen seien, mit welchen er sich über Wasser gehalten habe (act. 87 S. 4 f.). Diese Behauptung ist indes neu und im Beschwerdeverfahren daher unzulässig. Vor der Vorinstanz reichte der Mieter die Darlehensverträge lediglich unkommentiert zum Nachweis der geltend gemachten Schulden zu den Akten (vgl. act. 60/6 A.4.16, act. 76 S. 3, act. 77/13). Im Übrigen bleibt es beim fehlenden Nachweis der tatsächlichen Auszahlung solcher Darlehen. Schliesslich ist es widersprüchlich, wenn der Mieter zunächst angibt, er habe sich in den letzten Monaten nur durch Vermögensverzehr über Wasser halten können (act. 59 S. 2), um danach – wenn aufgezeigt wird, dass das nach seinen eigenen Unterlagen nur in geringem Umfang zutreffen kann – seinen Standpunkt in diesem Sinn zu ändern.

5.2.4 Sodann gibt der Mieter an, die Vermögenswerte der Erbschaft seiner Mutter seien in der eingereichten Steuererklärung 2015 enthalten. Weshalb die Vorinstanz zusätzlich die Erbschaftssteuererklärung sehen wolle, sei nicht nachvollziehbar und objektiv materiell unbegründet (act. 87 S. 5). Dass die Vorinstanz über die Erbschaft der Mutter des Mieters nähere Angaben verlangte (vgl. act. 73 S. 5), ist indessen nicht zu beanstanden, und der Mieter äussert sich mit Ausnahme der Angabe zur Erbschaftssteuererklärung (deren Vorlage er unnötig findet) nicht dazu, weshalb er solche Angaben unterliess. Die Vorinstanz erkannte darin zu Recht eine Verletzung der Mitwirkungsobliegenheit des Mieters.

5.2.5 Zur Liegenschaft in ... [Ort in Deutschland] erklärt der Mieter beschwerdeweise, er erhalte als Arbeitsloser ohne Einkommen mit einem umfangreichen Betreibungs- und Pfändungsregister kein Bankdarlehen. Ein Notverkauf der Liegenschaft würde wahrscheinlich keinen positiven Saldo abwerfen, und den Erlös würde er frühestens nach drei Monaten erhalten (act. 87 S. 5). Die Vorinstanz hielt

- 34 - dem Mieter indes nicht entgegen, dass er die Hypothek auf der Liegenschaft aufstocken könne. Seine Angaben zu Schwierigkeiten, ein Darlehen zu erhalten, stellen daher

keine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid dar. Dass ein rascher Verkauf der Liegenschaft nach Abzug der Hypothek keinen positiven Saldo abwerfen würde, ist eine bloss pauschale Behauptung des Mieters, für die er keinen konkreten Anhaltspunkt vorbringt. Das ist nicht ohne weiteres anzunehmen. Ohnehin ist das Argument ein unzulässiges Novum, da der Mieter vor Vorinstanz lediglich angab, die Liegenschaft sei aufgrund einer (nicht belegten) Nutzungsuntersagung derzeit schwer zu vermieten oder zu verkaufen (vgl. act. 59 S. 2). Im Übrigen sind die Vorbringen des Mieters auch in diesem Punkt widersprüchlich: Nachdem er sich zuerst wie gesehen darauf beschränkte, die Liegenschaft als schwer vermietbar zu bezeichnen, räumte der Mieter auf weitere Aufforderung hin – nachdem die Vermieter Mietzinseinnahmen des Mieters aus dieser Liegenschaft geltend gemacht hatten (act. 67 S. 5) – ein, die Wohnung werde "sporadisch" über Air-BNB vermietet, was nur geringfügige Einnahmen nach sich ziehe (act. 76 S. 1). Eine Bezifferung dieser Einnahmen unterliess der Mieter. 5.2.6 Schliesslich moniert der Mieter, dass die Vorinstanz ihm die unentgeltliche Rechtspflege nicht bereits wegen Aussichtslosigkeit seiner Klage verweigerte, obwohl sie die Klage "zu 100% ohne Zeugeneinvernahme" abwies (act. 87 S. 5). Das stellt keine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid dar. Für die von der Vorinstanz festgestellte Verletzung der Mitwirkungsobliegenheit lässt sich daraus nichts ableiten. 5.2.7 Mit den weiteren vorstehend angeführten Argumenten der Vorinstanz setzt der Mieter sich nicht auseinander. Insbesondere verdeutlicht er nicht, weshalb er zu seinen Gesellschaften keine näheren Angaben machte, und er äussert sich auch nicht zum erwähnten Widerspruch im Zusammenhang mit dem Bösendorfer Flügel (einerseits der Angabe, der Flügel sei kaum Fr. 10'000.00 wert, andererseits das unbestrittene Verkaufsangebot zu Fr. 39'000.00). Aus den geschilderten Gründen bleibt es beim Schluss der Vorinstanz, dass der Mieter seine Obliegenheit zur Mitwirkung verletzte und dass er seine Mittellosig-

- 35 - keit nicht aufzeigte. Deshalb ist auch die Beschwerde gegen die Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen. 6. 6.1 Der Mieter macht geltend, die Kosten des angefochtenen Urteils (Entscheidgebühren von Fr. 2'500.00) seien zu hoch. Gemäss den eingangs angeführten Beschwerdeanträgen verlangt der Mieter für den Fall, dass er Kosten zu tragen hat, eine Reduktion der Gebühr auf "das übliche Mass" anstatt "wie hier das Doppelte des Üblichen" (act. 82 S. 1). Das kann mit gutem Willen als Antrag auf Reduktion der Gebühr auf die Hälfte (im Sinne eines Absehens von der Verdopplung gemäss § 4 Abs. 2 GebV OG) verstanden werden. Dass die Vorinstanz die ordentliche Gebühr von rund Fr. 1'250.00, die sich gemäss § 4 Abs. 1 GebV beim Streitwert von Fr. 6'440.00 ergibt, auf Fr. 2'500.00 verdoppelte, ist indes nicht zu beanstanden. Bei der Gebührenfestsetzung ist nach § 2 GebV OG neben dem Streitwert u.a. auch der Zeitaufwand des Gerichts zu berücksichtigen (lit. c). Dieser war im vorliegenden Fall – insbesondere wenn man ihn in Relation zum geringen Streitwert setzt – gross. Der Hinweis des Mieters, die Vorinstanz habe keine Zeugen einvernommen (act. 82 S. 4), ändert daran nichts Massgebliches. Der Ermessensentscheid der Vorinstanz, die streitwertabhängige Gebühr nach § 4 Abs. 1 GebV OG in Ausschöpfung des Erhöhungstatbestands von Abs. 2 GebV OG zu verdoppeln, hält einer Überprüfung daher stand. Eine Verletzung des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips ist nicht ersichtlich und wird auch nicht behauptet. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen. 6.2 Ausgangsgemäss wird der Mieter für das Verfahren über beide Beschwerden kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die

Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung.

- 36 - 6.2.1 In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 1 GebV OG rechtfertigt sich für die Beschwerde gegen die Abweisung der Anerkennungsklage angesichts des Streitwerts von Fr. 6'440.00 eine Entscheidegebühr von Fr. 1'400.00. 6.2.2 Im Verfahren um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege sind gemäss Art. 119 Abs. 6 ZPO keine Gerichtskosten zu erheben. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Bestimmung auf das kantonale Beschwerdeverfahren nicht anwendbar (BGE 137 III 470, E. 6.5). Die Kammer hat sich dieser Auffassung angeschlossen (OGER ZH, RU160002 vom 14. März 2016, E. 4), weshalb für das vorliegende Verfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 GebV OG Kosten von Fr. 400.– zu erheben sind. 6.2.3 Insgesamt ergibt sich für das vereinigte Beschwerdeverfahren somit eine Entscheidegebühr von Fr. 1'800.00. 6.3 Den Vermietern ist mangels relevanter Aufwendungen in den beiden Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen. 6.4 Der Mieter ersucht für das Beschwerdeverfahren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands (act. 82 S. 1). Auf die eingangs erwähnte Verfügung vom 10. November 2017 hin bezeichnete der Mieter als Rechtsbeistand Rechtsanwalt Y._____ (act. 87 S. 6). 6.4.1 Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Aussichtslos ist ein Begehren, wenn die Gewinnaussichten eines Begehrens deutlich geringer sind als die Verlustrisiken und das Begehren daher nicht mehr als ernsthaft bezeichnet werden kann. Massgebend ist, ob sich eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde, denn eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie nichts kostet (BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 3. Auflage 2017, Art. 117 N 18).

- 37 - 6.4.2 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Beschwerde (bzw. den Beschwerden) zu einem grossen Teil bereits deshalb kein Erfolg beschieden ist, weil der Mieter seine Ausführungen auf unzulässige Noven stützte und sich im Übrigen nicht genügend mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzte. Auch ansonsten hatte die Beschwerde nur geringe Erfolgsaussichten: Was die Beendigung des Mietverhältnisses vor dem 30. November 2015 angeht, war die Argumentation des Mieters mit einer einvernehmlichen Vertragsauslösung angesichts der klaren gegenteiligen Willensäusserung der Vermieter haltlos. Weiter zeigte sich, dass der Mieter keinen Ersatzmieter stellte, welcher die Wohnung im November 2015 übernommen hätte, und dass den Vermietern angesichts der vorrangigen Pflicht des Mieters, einen Ersatzmieter zu suchen, klarerweise keine Verletzung einer Schadensminderungspflicht vorzuwerfen ist. Dasselbe gilt zur Thematik der Vorteilsanrechnung, da es insoweit, wie vorstehend erwogen wurde, weitgehend bereits an einer genügenden Substantiierung (etwa hinsichtlich Sanierungsarbeiten im November 2015) fehlte. Was schliesslich die geltend gemachten Mängel betrifft, auf welche der Mieter einen Anspruch auf Mietzinsreduktion stützen will, zeigte sich, dass die Mängel im Verfahren weitgehend ungenügend substantiiert wurden und dass der Mieter zu keinem Zeitpunkt eine den Anforderungen genügende Herabsetzungserklärung abgab. Die Beschwerde hatte vor diesem Hintergrund insgesamt von Anfang an nur sehr geringe Erfolgsaussichten. Zur Thematik der unentgeltlichen Rechtspflege setzt der Mieter sich nur in einigen Nebenpunkten mit dem angefochtenen

Entscheid auseinander. Auf den zentralen Aspekt der fehlenden Offenlegung der finanziellen Verhältnisse, insb. jener seiner Gesellschaften, ging er beschwerdeweise nicht ein, und er verdeutlichte ferner nicht ansatzweise, welche konkreten Anforderungen der Vorinstanz er für zu streng hält. Das Rechtsbegehren des Mieters ist deshalb aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO. 6.4.3 Der Mieter ist im Übrigen auch nicht mittellos im Sinne von Art. 117 lit. a ZPO. Das ergibt sich bereits aus seiner Vermögenssituation, insbesondere der erwähnten Liegenschaft, die bei einer hypothekarischen Belastung von rund

- 38 - Fr. 310'000.00 einen Wert von rund Fr. 480'000.00 aufweist, und dem erwähnten Flügel, welchen der Mieter für Fr. 39'000.00 zum Verkauf anbietet. Die Angaben zur Unterstützung durch das Fürsorgeamt und zum Pfändungsverfahren (vgl. act. 84/2-3) ändern an diesem Schluss nichts. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für die Beschwerdeverfahren ist daher abzuweisen. 6.4.4 Da Rechtsanwalt Y._____ den Mieter nach eigener Angabe aktuell nicht vertritt (vgl. act. 88), ist er auch nicht als gewillkürter Vertreter im Rubrum aufzuführen. Es wird beschlossen:

E. 9

November 2015 in einer vorläufigen Würdigung von einem komplexen Verfahren gesprochen habe, in welchem viele Zeugen zu vernehmen seien (act. 82 S. 2 f.). Diese Würdigung der Vorinstanz war jedoch, wie der Mieter selber erkennt, eine vorläufige. Aus dem Umstand, dass die Vorinstanz sodann – nachdem keine Einigung zustande gekommen war – in eingehender Betrachtung zu einem anderen Schluss kam und keine Zeugen einvernahm, kann der Mieter nichts für sich ableiten. Auf die Beweisanträge des Mieters wird soweit nötig weiter unten im Zusammenhang mit den konkreten Anspruchsvoraussetzungen eingegangen. Allgemein ist zu den Voraussetzungen von Beweisabnahmen festzuhalten, dass (nur) über strittige rechtserhebliche Behauptungen Beweis abgenommen wird (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Die entsprechenden Parteibehauptungen sind im Behauptungsstadium vorzubringen (das Gericht hat dabei im Anwendungsbereich des eingeschränkten Untersuchungsgrundsatzes nach Art. 247 Abs. 2 ZPO erhöhte Fragepflichten, welchen die Vorinstanz nachgekommen ist; vgl. KUKO ZPO-FRAEFEL, 2. Auflage 2014, Art. 247 N 8). Die Tatsachenbehauptungen führen somit zu den Beweisabnahmen und nicht umgekehrt. Die massgeblichen Tatsachen erst aus dem Ergebnis von Beweisabnahmen abzuleiten, geht nicht an (vgl. KUKO ZPO-NAEGELI/RICHERS, 2. Auflage 2014, Art. 221 N 23).

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