

**ZMP 2017 Nr. 10**

**Art. 264 OR; Art. 267a OR; Art. 147 Abs. 2 ZPO; Art. 219 ZPO; Art. 234 ZPO; Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache über Weihnachten und Neujahr. Säumnis der klagenden Partei bei der Hauptverhandlung im vereinfachten Verfahren.**

*Art. 264 und Art. 267a OR sind zwingendes Recht. Eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts ist grundsätzlich jederzeit – mithin auch per Ende Dezember – möglich. Der Vermieter ist auch über die Weihnachts- und Neujahrszeit gehalten, an Werktagen eine Rückgabe zu Geschäftszeiten zu ermöglichen und angebotene Nachmieter/innen zu prüfen. Verletzt er diese Obliegenheiten, so verliert er seinen Anspruch auf den Mietzins (E. III.2). Dem Vermieter ist zwar genügend Zeit einzuräumen, um einen angebotenen Ersatzmieter zu prüfen. Wie lange die Frist ist, hängt von den Umständen ab. Ist es dem Vermieter gelungen, einen Nachfolger innert 14 Tagen zu prüfen, kann er sich nicht auf eine zu kurze Prüfungszeit berufen (E. III.3.2). Ebenso verliert der Vermieter seinen Schadenersatzanspruch wegen vertragswidriger Rückgabe der Sache, wenn er eine Mängelrüge innert weniger Werktagen seit der vorzeitigen Rückgabe unterlässt (E. III.3).*

*Erscheint die klagende Partei im vereinfachten Verfahren nicht zur Hauptverhandlung, so treffen sie die Säumnisfolgen von Art. 234 i.V.m. 219 und 243 ff. ZPO. Die soziale Untersuchungsmaxime ändert daran nichts (E. II.2 und III.1).*

Aus dem Urteil des Mietgerichts MG170019-L vom 28. Juli 2017 (Gerichtsbesetzung: Einzelrichter Saluz; Gerichtsschreiberin Schenk. Das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, ist auf eine im Namen des Klägers vom Liegenschaftsverwalter erhobene Beschwerde mit Beschluss PD170007-O vom 17. Oktober 2017 nicht eingetreten, da § 11 Abs. 2 lit. a AnwG nur für das erstinstanzliche Verfahren gilt und der Kläger eine Nachfrist zur Bestätigung der Berufung ungenutzt liess.):

## **"I. Sachverhalt und Prozessgeschichte**

### *1. Sachverhalt*

1.1. Mit Mietvertrag vom 17. September 2013 mieteten die Beklagten vom Kläger ab dem 15. Oktober 2013 eine 3-Zimmer-Wohnung [in] ... der Liegenschaft N.-strasse ... in Zürich. Der Mietvertrag war dreimonatlich zum Voraus auf Ende März/Ende September kündbar. Der Bruttomietzins betrug Fr. 1'855.–, das Mietzinsdepot belief sich auf Fr. 4'500.–.

1.2. Mit Schreiben vom 30. November 2015 teilten die Beklagten dem Kläger sinngemäss mit, dass sie den Mietvertrag kündigen und die Mietsache per 15. Dezember 2015 vorzeitig zurückgeben möchten. Sie hätten bereits nach geeigneten Nachmietern gesucht, welche die Wohnung zu denselben Konditionen per Mitte Dezember übernehmen würden, und bäten um zeitnahe Prüfung der Bewerbungen. Mit E-Mail und Schreiben vom 3. Dezember 2015 bestätigte der Kläger (jeweils handelnd durch seine Liegenschaftsverwaltung), die Kündigung der Beklagten am 2. Dezember 2015 erhalten zu haben. Gleichzeitig teilte der Kläger mit, eine ausserterminliche Kündigung auf neun Arbeitstage hinaus sei zu kurzfristig und daher nicht möglich. Der 31. Dezember 2015 sei sodann vertraglich ausgeschlossen und abwicklungstechnisch nicht umsetzbar. Die ausserterminliche Kündigung gelte daher per 31. Januar 2016. Die Haftung für den Mietzins erlösche allerdings erst auf den nächsten, ordentlichen Kündigungstermin, mithin per 31. März 2016, oder aber mit Beginn eines neuen Mietverhältnisses. Die Beklagten seien verpflichtet, Nachmieter zu stellen. Es erfolge keine Vermietung an Wohngemeinschaften und/oder Studenten. Darauf antworteten die Beklagten gleichentags, dass sie an der Kündigung per 15. Dezember 2015 festhielten. Sie hätten diese Kündigung bereits anfangs November 2015 angekündigt. Weiter teilten sie unter anderem mit, dass sie die Wohnung wie angekündigt am 15. Dezember 2015 abgeben würden und erkundigten sich, ob sich der Kläger den Wohnungsübergabetermin am 15. Dezember 2015 um 12.00 Uhr einrichten könne, ansonsten werde um einen alternativen Terminvorschlag gebeten. Am 7. Dezember 2015 schrieb der Kläger den Beklagten zurück, eine Wohnungsabgabe

habe auf den Zeitpunkt zu erfolgen, auf den auch die Haftung erlösche, da sie bis zu deren Ende auch für das Mietobjekt verantwortlich (Unterhalt, Pflege usw.) seien. Die Haftung erlösche nicht mit Eingang von Anmeldungen möglicher Interessenten, sondern erst mit Abschluss/Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages.

Mit E-Mail vom 4. Dezember 2015 empfahlen die Beklagten A. als einen weiteren potenziellen Nachmieter, welcher sich alsdann mit Anmeldeformular vom 8. Dezember 2015 beim Kläger um die streitgegenständliche Wohnung bewarb. Am 14. Dezember 2015 erfragte der Kläger per E-Mail bei A. die Kontaktdaten seines bisherigen Vermieters sowie den gewünschten Bezugstermin. Mit E-Mail vom 15. Dezember 2015 antwortete dieser, die Beklagte 1 habe ihm gesagt, die Wohnung sei offiziell ab dem 1. Januar 2016 zu haben, da sie (die Beklagten) allerdings schon ausgezogen seien, könne er schon Mitte Dezember 2015 einziehen. Im selben Mail fragte A. sodann, ob er schon per 21. Dezember 2015 in die streitgegenständliche Wohnung einziehen könne. Darauf antwortete der Kläger gleichentags, es sei den Beklagten schon mehrmals mitgeteilt worden, dass eine ausserterminliche Kündigung weder per 15. Dezember 2015 noch per 31. Dezember 2015, sondern frühestens per 15. Januar 2016 möglich sei. Mit E-Mail vom 22. Dezember 2015 stellte er A. den Mietvertrag für die besagte Wohnung zu. Am 8. Januar 2016 informierte der Kläger die Beklagten, dass mit A. ein Mietvertrag per 15. Januar 2016 abgeschlossen worden sei und die Wohnungsübergabe am 14. Januar 2016 stattfinde. Mit Einschreiben vom 18. Januar 2016 (Datum Poststempel) stellte der Kläger den Beklagten eine Mängelliste zu, da diese an der Wohnungsübergabe nicht teilgenommen hätten. Sodann stellte er den Beklagten am 20. Juli 2016 eine Schlussabrechnung zu.

## *2. Prozessgeschichte*

...

An der Hauptverhandlung vom 14. Juni 2017 erschienen lediglich die Beklagten, der Kläger blieb der Verhandlung unentschuldig fern.

...

## **II. Prozessuales**

### *1. Zuständigkeit und Verfahren*

Das Mietgericht Zürich als Einzelgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Klage aus einem Mietverhältnis, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt und beträgt der Streitwert weniger als Fr. 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 21 i. V. m. § 26 GOG ZH). Die Streitigkeit ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

### *2. Säumnis und Säumnisfolgen*

2.1. Eine Partei ist säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint (Art. 147 Abs. 1 ZPO). Für das Eintreten der Säumnisfolgen i.S.v. Art. 234 ZPO wird die gehörige Vorladung sowie das Fernbleiben einer Partei an der Hauptverhandlung vorausgesetzt. Eine Vorladung ist korrekt, wenn sie den entsprechenden Inhalt gemäss Art. 133 ZPO umfasst und mindestens zehn Tage vor dem Erscheinungstermin versandt wurde, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 134 ZPO). Die Zustellung hat durch eingeschriebene Postsendung oder durch andere Weise gegen Empfangsbestätigung zu erfolgen (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Eine eingeschriebene Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, gilt am siebten Tag nach erfolglosem Zustellungsversuch als erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). In der Folge kann das Gericht eine korrekt anberaumte Verhandlung trotz Fernbleiben einer Partei durchführen (Art. 234 ZPO i.V.m. Art. 147 Abs. 2 ZPO) und, unter Berücksichtigung von Art. 153 ZPO i.V.m. Art. 247 ZPO, die Akten sowie die Vorbringen der anwesenden Partei seinem Entscheid zu Grunde legen (Art. 234 ZPO). Ein Säumnisurteil hat auch dann zu ergehen, wenn der Kläger einer begründungslosen Klage der Hauptverhandlung fernbleibt (BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl., Art. 234 N 40 m.w.H.).

2.2. Im vorliegenden Fall war die Vorladung zur Hauptverhandlung vom 14. Juni 2017 inhaltlich korrekt. Des Weiteren wurde sie am 12. Mai 2017, mithin mehr als zehn Tage vor der Verhandlung, versandt. Die eingeschriebene Postsendung wurde vom Kläger resp. dessen Vertreter nicht abgeholt, wobei der Kläger mit einer Zustellung rechnen musste, unter anderem aufgrund der vorangegangenen Verfügung vom 3. Mai 2017, welche er am 5. Mai 2017 in Empfang nahm. Entsprechend greift die Zustellungsfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO. Somit ist festzustellen, dass der Kläger der Hauptverhandlung unentschuldigt fernblieb, die Säumnisfolgen entsprechend eintraten und am 14. Juni 2017 ohne den Kläger gültig verhandelt wurde. Da sich der Kläger zu den Vorbringen der Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung nicht äusserte, kann die Darstellung der Beklagten dem Entscheid zugrunde gelegt werden, soweit dem nicht die Untersuchungsmaxime entgegensteht (Art. 247 Abs. 2 ZPO). Zudem sind die bisher eingereichten Eingaben sowie die im Recht liegenden Urkunden beim Entscheid zu berücksichtigen. Das Verfahren ist spruchreif (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

### **III. Materielles**

#### *1. Verletzung der Substantiierungspflicht*

1.1. Im vereinfachten Verfahren gilt der beschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. Das heisst, das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO), es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4). Es ist nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht (BGE 141 III 569 E. 2.3; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 11). Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit, eine Klage ohne Begründung einzureichen (Art. 244 Abs. 2 ZPO). Die Klagebegründung erfolgt diesfalls münd-

lich anlässlich der Hauptverhandlung. Ist der Kläger an der Hauptverhandlung säumig und unterlässt er es folglich, Tatsachenbehauptungen aufzustellen und Beweismittel zu nennen, so bleibt die Klage unbegründet und ist mangels Substantiierung abzuweisen.

1.2. Wie bereits dargelegt, war der Kläger an der Hauptverhandlung vom 14. Juni 2017 säumig (vgl. II.2.2). Er versäumte es in Verletzung seiner Mitwirkungs- und Substantiierungspflicht, seine mit Eingabe vom 27. April 2017 eingereichte, unbegründete Klage anlässlich der Hauptverhandlung mündlich zu begründen. Diese ist daher vollumfänglich als unsubstantiiert abzuweisen. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, wäre sie jedoch ohnehin abzuweisen gewesen, selbst wenn der Kläger sie anlässlich der Hauptverhandlung begründet hätte.

## *2. Halber Mietzins für Monat Januar 2016*

2.1. Aus der Korrespondenz zwischen den Parteien ist ersichtlich, dass der Kläger den Standpunkt vertritt, die Beklagten schuldeten ihm den halben Mietzins (Fr. 927.50) für den Monat Januar 2016, da das neue Mietverhältnis mit dem Nachmieter A. erst per 15. Januar 2016 habe zu laufen begonnen. Die Beklagten machten demgegenüber geltend, dass sie nicht verpflichtet seien, den Januar-Mietzins zu bezahlen, da sie das Mietobjekt per 15. Dezember 2015 zurückgegeben und mehrere zumutbare Nachmieter gestellt hätten, welche bereit gewesen wären, den Mietvertrag ab dem 15. Dezember 2015 zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2.2. Gibt der Mieter das Mietobjekt zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Nachmieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR). Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 2 OR). Eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts ist grundsätzlich jederzeit möglich und

den Vermieter trifft die Obliegenheit, das Mietobjekt zurückzunehmen. Eine Schlüsselrückgabe stellt hierbei eine Rückgabe des Mietobjekts durch konkludentes Verhalten dar. Kommt der Vermieter seiner Obliegenheit nicht nach, so gilt die Rückgabe ab dem Zeitpunkt als erfolgt, als sie gehörig angeboten wurde (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 866 mit Verweis auf BGE 119 II 437 E. 2b; mp 4/13 S. 261; mp 4/12 S. 279 ff.). Die Rückgabe des Mietobjekts ist zeitlich nicht mit dem Einzug des Nachmieters gekoppelt, das heisst, die Wohnungsrückgabe des bisherigen Mieters und die Wohnungsübernahme durch den Nachmieter müssen nicht zwingend zum gleichen Zeitpunkt erfolgen, sondern können auch zeitlich auseinanderfallen. Hinsichtlich des Zeitpunkts, ab welchem der Mieter von der Mietzinszahlungspflicht befreit wird, ist zu beachten, dass dem Vermieter eine angemessene Zeit für die Überprüfung der vorgeschlagenen Nachmieter einzuräumen ist. Dabei ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abzustellen und insbesondere zu differenzieren, ob der Vermieter eine professionelle Verwaltung oder eine Privatperson ist, die für die nötige Abklärung allenfalls mehr Zeit benötigt (statt vieler: SVIT-Komm., 3. Aufl., Art. 264 OR N 10). Dem Vermieter steht es frei, mit wem und per welchem Zeitpunkt er einen neuen Mietvertrag über die vorzeitig zurückgegebene Wohnung abschliesst, jedoch hat er es sich gestützt auf seine Schadenminderungspflicht im Sinne von Art. 264 Abs. 3 lit. b OR anrechnen zu lassen, wenn die Übernahme des Mietvertrages durch einen der gestellten zumutbaren Nachmieter zu einem früheren Zeitpunkt möglich gewesen wäre.

2.3. Mit Schreiben vom 30. November 2015 teilten die Beklagten dem Kläger sinngemäss mit, dass sie den Mietvertrag kündigen und die Mietsache per 15. Dezember 2015 vorzeitig zurückgeben möchten, und meldeten dem Kläger mehrere Bewerbungen von potentiellen Nachmietern. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 bestätigte der Kläger, das Schreiben der Beklagten am 2. Dezember 2015 erhalten zu haben. Ob diese Mitteilung der Beklagten hinsichtlich der nötigen Zeit für die Überprüfung der gleichzeitig gestellten Nachmieter zu kurzfristig für eine Übernahme per 15. Dezember 2015 war, wie dies die klägerische Seite im E-Mail vom 3. Dezember 2015 geltend machte, kann offen bleiben.

Hingegen ist die Behauptung des Klägers, eine vorzeitige Rückgabe per 31. Dezember 2015 sei vertraglich ausgeschlossen und daher nicht möglich, abzulehnen, da sie weder im Mietvertrag geschweige denn im Gesetz eine Stütze findet.

Mit E-Mail vom 4. Dezember 2015 empfahlen die Beklagten A. als einen weiteren potenziellen Nachmieter, welcher sich alsdann mit Anmeldeformular vom 8. Dezember 2015 beim Kläger um die streitgegenständliche Wohnung bewarb. Spätestens am 22. Dezember 2015 hatte der Kläger die Prüfung des potentiellen Nachmieters A. abgeschlossen, stellte er diesem dann doch den Mietvertrag für die streitgegenständliche Wohnung zu, worin ein Mietbeginn per 15. Januar 2016 vereinbart wurde. Dies obwohl A. bereit gewesen wäre, die Wohnung schon per 21. Dezember 2015, spätestens aber per 1. Januar 2016 zu mieten. Dieses Verhalten ist dem Kläger anzurechnen.

Dass der Kläger am 1. Januar 2016 noch nicht im Besitz der Wohnungsschlüssel war, ist ebenfalls auf sein eigenes Verhalten zurückzuführen: Einerseits erschien er nicht zur Wohnungsrückgabe vom 15. Dezember 2015, obwohl die Beklagten den Termin rechtzeitig angekündigt hatten und den Kläger um Alternativtermine gebeten hatten, sofern der 15. Dezember 2015 nicht passen sollte. Andererseits nahm er die ihm per Einschreiben vom 16. Dezember 2015 zugesandten Wohnungsschlüssel nicht entgegen und holte diese auch nicht bei der Post ab, sodass die Beklagten die Schlüssel ein zweites Mal per Einschreiben vom 4. Januar 2016 dem Kläger zusenden mussten. Dem Kläger hätte es obliegen, die Wohnung per 15. Dezember 2015 zurückzunehmen oder zumindest die ihm zugesandten Wohnungsschlüssel am 17. Dezember 2015 entgegenzunehmen bzw. innert der Abholungsfrist vom 18. bis 24. Dezember 2015 bei der Post abzuholen. Die Rückgabe der Mietsache per Mitte Dezember 2015 wurde von den Beklagten gehörig angeboten und durch den Kläger ungeachtet seiner Rücknahmeobliegenheit vereitelt, weshalb die Mietsache spätestens per 24. Dezember 2015 als zurückgegeben gilt.



Ein Beginn des Mietverhältnisses mit A. per Anfang Januar 2016 wäre folglich möglich gewesen. Indem der Kläger weder bereit war, die streitgegenständliche Wohnung per 15. Dezember 2015 noch per 31. Dezember 2015 von den Beklagten zurückzunehmen und er die Wohnung erst per 15. Januar 2016 an A. weitervermietete, obwohl dieser bereit gewesen wäre, die Wohnung schon per 21. Dezember 2015, spätestens aber per 1. Januar 2016 zu mieten, hat er es bewusst unterlassen, den vollen Januar-Mietzins einzunehmen. Dieses Verhalten ist dem Kläger anzurechnen. Nach dem Gesagten sind die Beklagten nicht verpflichtet, den halben Mietzins für den Monat Januar 2016 zu bezahlen und die Klage wäre diesbezüglich auch aus diesen Gründen abzuweisen.

### 3. *Instandstellungskosten gemäss Schlussabrechnung vom 20. Juli 2016*

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

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

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

3.3. Vorab ist festzuhalten, dass die Mängelrüge des Klägers vom 15. Januar 2016 bzw. vom 17. Januar 2016 ohnehin verspätet erfolgt ist, da das Mietobjekt – wie oben dargelegt – spätestens am 24. Dezember 2015 als zurückgegeben gilt und die Mängelrüge folglich nicht sofort, nämlich unter Berücksichtigung der Weihnachts- und Neujahrsfeiertage spätestens anfangs Januar 2016, sondern erst zwei Wochen später erfolgte. Abgesehen davon sind die geltend gemachten Positionen in der Schlussrechnung aber auch aus folgenden Gründen nicht geschuldet:

Die Kosten von Fr. 60.– für "Transport Zimmertüren von Keller in Wohnung, Einhängen" (Position 4 / 135) sind nicht substantiiert. Einerseits liegt kein Beleg vor, der die Kosten näher – etwa hinsichtlich Zeitaufwand und Stundenansatz – ausweisen würde, andererseits konnten die Beklagten mittels eines Fotos, aufgenommen am 12. Juni 2017 nachweisen, dass dieser angebliche Transport und das Einhängen der Zimmertüren nicht erfolgt ist, sondern die Zimmertüren nach wie vor im Keller gelagert sind. Die Beklagten führten zudem aus, diese Zimmertüren seien bereits zu Beginn ihres Mietverhältnisses im Keller gestanden und nie in der Wohnung eingehängt gewesen. Die Forderung ist folglich unberechtigt.

Gleich verhält es sich mit den Kosten von Fr. 160.– für "Entsorgung Betonsockel / Sonnenschirmständer in KVA" (Position 157). Ein Beleg für diese Kosten liegt nicht im Recht und zudem konnten die Beklagten auch diesbezüglich mittels Fotos vom 12. Juni 2017 nachweisen, dass dieser Betonsockel nicht entsorgt

wurde, sondern nach wie vor im Kellerabteil steht, wie dies auch schon zu Mietbeginn der Fall gewesen sei. Auch diese Forderung hat somit keinen Bestand.

Die Nachreinigungskosten von Fr. 64.80 (Position 175) sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Demgegenüber konnten die Beklagten mittels eines Reinigungsvertrags vom 1./3. Dezember 2017 belegen, dass sie ein Reinigungsunternehmen mit der Umzugsreinigung einschliesslich "Abgabegarantie" beauftragt hatten und folglich eine Nachreinigung seitens des Klägers kaum erforderlich war. Wie die Beklagten zutreffend ausführten, kann es durchaus sein, dass sich in der Zeit zwischen 15. Dezember 2015 (Auszug der Beklagten) und 14. Januar 2016 (Wohnungsübernahme durch Nachmieter A.) etwas Staub angesetzt hat. Dies haben die Beklagten jedoch weder zu verantworten, noch ist ersichtlich, wie dadurch die geltend gemachten Nachreinigungskosten von Fr. 64.80 entstanden sein sollen. Auch dieser Betrag ist folglich nicht geschuldet.

Betreffend "starker Hick Türzarge rechts Seite Korridor – Minderwert pauschal" (Position 70) ist festzuhalten, dass bereits im Wohnungsabnahmeprotokoll der Vormieter vom 14. Oktober 2013 ein "Hick innen" vermerkt wurde, dieser somit schon beim Einzug der Beklagten bestand, weshalb sie für den angegebenen Minderwert von Fr. 50.– nicht aufkommen müssen.

Die Ausführungen der Beklagten betreffend "Bartschlüssel fehlt, Ersatz - pauschal" (Position 108), dass nie ein Schlüssel gebraucht worden sei, und sie die Schränke immer nur zugestossen hätten erscheinen plausibel (und blieben überdies unwidersprochen). Dass zu den Einbauschränken im 2. Zimmer ein Bartschlüssel gehört, ist aus dem Wohnungsabnahmeprotokoll nicht ersichtlich, im Gegensatz zu anderen Positionen, bei denen jeweils aufgeführt ist, dass ein Schlüssel vorhanden sein sollte (vgl. ... Position 102 "Türe / Zarge / Schlüssel"). Die Forderung des Klägers betreffend den Ersatz des Bartschlüssels ist somit unbegründet, denn weder sind die Kosten von Fr. 35.– ausgewiesen, noch ist belegt, dass beim Einzug ein Bartschlüssel vorhanden war, geschweige denn, dass ein Bartschlüssel ersetzt wurde.

(...)

## 6. *Mietzinsdepot*

Der Kläger erwähnt in seinem Rechtsbegehren, es sei seine Forderung mit der Mietkaution von Fr. 4'500.– (zzgl. Zins) zu verrechnen und die Bank anzuweisen, die Mietkaution freizugeben und anteilmässig gemäss der durch das Gericht zu erstellenden Aufteilung an den Kläger und die Beklagten zu überweisen (act. 1 S. 2). Da die Forderungen des Klägers allesamt unbegründet sind, mithin die Klage vollumfänglich abzuweisen ist, können die Beklagten gestützt auf das vorliegende Urteil nach Eintritt der Rechtskraft gemäss Art. 257e Abs. 3 OR das Mietzinsdepot bei der entsprechenden Bank herausverlangen.

(...)"

**Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP):** Entscheidungen des Mietgerichts und der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich. Ausgabe 2017, 27. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirks Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirks Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;

Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident