

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD130010-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Fuchs Räber

Urteil vom 19. November 2013

in Sachen

A._____ AG,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Herausgabe Mietzinsdepot**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Meilen vom
14. Mai 2013 (MG130003)

Erwägungen:

1. Sachverhalt

1.1. Die Parteien stehen im Streit wegen der Herausgabe eines Mietzinsdepots, welches am 30. Dezember 2012 einen Wert von Fr. 2'664.10 aufwies (act. 4/6). Während die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachstehend Beschwerdegegnerin genannt) der Auffassung ist, sie sei sämtlichen Verpflichtungen als Mieterin nachgekommen, stellt sich die Beklagte und Beschwerdeführerin als Vermieterin (nachstehend Beschwerdeführerin genannt) auf den Standpunkt, es bestünden noch offene Forderungen, welche die Herausgabe des Mietzinsdepots nicht zulassen.

1.2. Die Beschwerdegegnerin mietete ab dem 1. Januar 2007 eine 3 ½-Zimmerwohnung an der ...strasse ... in C. _____ zu einem monatlichen Mietzins inklusive Nebenkosten von Fr. 2'590.– (act. 4/3a). Die Miete für die Garage von Fr. 155.– war im Mietzins enthalten. Nachdem die Liegenschaft im Juli 2012 an die Beschwerdeführerin verkauft worden war, wurde der Mietzins, welcher letztmals per 1. Oktober 2009 auf Fr. 2'735.90 erhöht worden war, per 1. November 2012 auf Fr. 2'819.10 angehoben und die Garage aus dem bestehenden Mietvertrag herausgelöst (act. 11/11-12). Hiegegen wehrte sich die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 10. August 2012 rechtzeitig bei der zuständigen Schlichtungsbehörde. Am 21. September 2012 kündigte die Beschwerdegegnerin die Wohnung schriftlich per 31. Oktober 2012 und schlug der Beschwerdeführerin D. _____ und E. _____ als Ersatzmieter vor (act. 4/4 und act. 4/5a). Es kam allerdings zu keinem Vertragsschluss. An der Schlichtungsverhandlung vom 19. Oktober 2012 konnte keine Einigung erzielt werden. Von der erteilten Klagebewilligung im Sinne von Art. 209 Abs. 3 ZPO machte die Beschwerdeführerin keinen Gebrauch.

1.3. Am 8. November 2012 zog die Beschwerdegegnerin aus der genannten Wohnung aus. Zur angekündigten Wohnungsübergabe erschien die Beschwerdeführerin nicht, weshalb ihr die Beschwerdegegnerin den Schlüssel und das Wohnungsübergabeprotokoll per Post zusandte (act. 11/19-21). Den Mietzins für den

Monat Oktober sowie den Mietzinsanteil vom 1. bis zum 8. November 2012 bezahlte die Beschwerdegegnerin vollumfänglich (act. 11/30). Des Weiteren überwies sie der Beschwerdeführerin Fr. 70.– zur Abgeltung einer allfälligen Nachzahlungspflicht für die Heizperiode 2012/2013 (act. 11/26). In der Folge verweigerte die Beschwerdeführerin die Herausgabe des Mietzinsdepots und machte verschiedene Forderungen (insbesondere Mietzinsen und Malerarbeiten) geltend.

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 19. März 2013 – unter Beilage der Klagebewilligung vom 15. Februar 2013 – erhob die Beschwerdegegnerin Klage beim Einzelgericht des Mietgerichts Meilen (nachstehend Vorinstanz genannt) und stellte folgendes Rechtsbegehren (act. 1 und 2):

"Es sei der Klägerin das bei der UBS, Filiale C._____, auf ihren Namen angelegte Mieterkautionkonto Nr. ... in vollem Umfang freizugeben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Mit Urteil vom 14. Mai 2013 hiess die Vorinstanz die Klage gut (Dispositivziffer 1 act. 21 = act. 17 = act. 23), setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 750.– fest und auflegte sie der Beschwerdeführerin (Dispositivziffern 1 und 2 act. 21). Überdies wurde die Beschwerdeführerin verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 880.– zu bezahlen (Dispositivziffer 5 act. 21). Das Urteil wurde zunächst unbegründet erlassen (act. 14) und auf Verlangen der Beschwerdeführerin begründet ausgefertigt (act. 21). Die begründete Ausfertigung wurde am 22. Juli 2013 verschickt. Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid, dass die von der Beschwerdegegnerin gestellten Nachmieter D.____ und E.____ bereit gewesen seien, den Mietvertrag der streitgegenständlichen Wohnung zu denselben Bedingungen zu übernehmen, wie sie für die Beschwerdegegnerin gegolten hätten, die Beschwerdeführerin jedoch zu Unrecht an einer Erhöhung des Mietzinses per 1. November 2013 festgehalten habe. Zu Unrecht deshalb, weil die Beschwerdegegnerin die einseitigen Mietvertragsänderungen rechtzeitig angefochten habe und sie damit noch nicht in Rechtskraft erwachsen seien, als der Mieterwechsel zur Debatte gestanden habe. Im Übrigen hätten die einseitigen Vertragsänderungen wegen Verletzung von Art. 269d Abs. 1 und 3 OR frühestens

per 1. April 2013 in Kraft treten können, sofern sie nicht ohnehin als missbräuchlich oder nichtig zu qualifizieren wären. Dass sich die beiden Mietinteressenten in der Folge für ein anderes Mietobjekt entschieden hätten, womit ein Vertragsschluss gescheitert sei, habe die Beschwerdeführerin zu verantworten, zumal die Solvenz der Mietinteressenten nie zur Diskussion gestanden habe. Die Beschwerdegegnerin habe korrekt einen zumutbaren Nachmieter vorgeschlagen. Bei dieser klaren Sach- und Rechtslage erübrige sich eine Zeugeneinvernahme. Die Beschwerdegegnerin habe der Beschwerdeführerin sodann sowohl den Mietzins vom 1. bis zum 8. November 2012, dem Tag der vorgeschlagenen Wohnungsabgabe, als auch die noch anfallenden Nebenkosten anteilmässig bezahlt, weshalb auch keine offenen Forderungen mehr bestünden. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Kosten für Malerarbeiten seien erst rund fünf Monate nach dem Auszug der Beschwerdegegnerin angezeigt worden, weshalb ein allfälliger Anspruch im Sinne von Art. 267a Abs. 2 OR ohnehin verwirkt sei. Da die Beschwerdegegnerin die Wohnung überdies korrekt abgegeben habe (Zustellung Wohnungsschlüssel und Wohnungsübergabeprotokoll) und damit sämtlichen Verpflichtungen im Sinne des Gesetzes nachgekommen sei, bestünde keine Pflicht, die Beschwerdeführerin für einen allfälligen Leerstand der Wohnung bis am 31. März 2013 – dem Zeitpunkt, zu welchem das Mietverhältnis ordentlichweise hätte gekündigt werden können – schadlos zu halten (act. 21 S. 4 ff.).

2.2. Gegen den ihr am 24. Juli 2013 zugegangenen Entscheid (act. 18/1) erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 13. September 2013 (Datum Poststempel: 14. September 2013) rechtzeitig bei der Kammer Beschwerde und beantragte die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin (act. 22).

2.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-19). Vernehmlassungen und Stellungnahmen wurden gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO und Art. 324 ZPO keine eingeholt. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3. Materielles

3.1. In ihrer Beschwerdeschrift macht die Beschwerdeführerin zunächst prozessuale Verfehlungen der Vorinstanz geltend und moniert, dass ihr die Vorinstanz, obwohl die Beschwerdegegnerin ihre Klage vom 19. März 2013 schriftlich begründet habe, *keine Frist zur schriftlichen Stellungnahme* angesetzt, sondern direkt zur Hauptverhandlung auf den 14. Mai 2013 vorgeladen habe. Dies stehe im Widerspruch zu Art. 245 Abs. 2 ZPO, wonach das Gericht der beklagten Partei Frist zur Stellungnahme ansetze, wenn eine Klage eine Begründung enthalte (act. 22 Ziff. 1).

Für Prozesse betreffend die Herausgabe eines Mietzinsdepots, das einen Wert von weniger als Fr. 30'000.– aufweist, gelangen die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren im Sinne von Art. 243 ff. ZPO zur Anwendung. Hierbei hat das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 247 Abs. 2 lit. b ZPO). Gemäss Art. 244 Abs. 2 ZPO bedarf die vereinfachte Klage bei der Einreichung ans Gericht weder einer tatsächlichen noch einer rechtlichen Begründung. Dies im Gegensatz zu Prozessen, welche im ordentlichen Verfahren stattfinden. Dort bildet die tatsächliche Begründung im Sinne der Sachverhaltsdarstellung Klagevoraussetzung (Art. 221 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Zwar hat die Beschwerdegegnerin den Sachverhalt in ihrer Eingabe vom 19. März 2013 an die Vorinstanz kurz umrissen, indem sie Angaben zu den Parteien und zum Mietobjekt machte sowie grob schilderte, was sich aus ihrer Sicht zugetragen haben soll, doch handelt es sich um eine rudimentäre Darstellung im Sinne einer blossen Umschreibung des Streitgegenstands (act. 1). Eine solche ist nicht als eigentliche Klagebegründung zu qualifizieren, selbst wenn die Grenzen zwischen begründeter und unbegründeter Klage mitunter zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen können. Die Eingabe vom 19. März 2013 beschränkte sich auf die Vermittlung eines Überblicks, indem das Gericht in Kenntnis gesetzt wurde, was Streitgegenstand bildet. An den erforderlichen substantiierten Behauptungen, wie sie eine rechtsgenügende Klagebegründung verlangt, fehlt es. Demzufolge war die Vorinstanz entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht verpflichtet, die Eingabe der Beschwerdegegnerin als Klage mit Begründung zu behandeln und

der Beschwerdeführerin Frist zur schriftlichen Stellungnahme im Sinne von Art. 245 Abs. 2 ZPO einzuräumen (ZK ZPO-Hauck, N 9 zu Art. 244; vgl. zum Ermessen des Gerichts in diesem Punkt insbesondere OGer ZH PP130029 vom 25. September 2013 = ZR 112/2013 Nr. 43). Die Vorladung zur Hauptverhandlung ist nicht zu beanstanden. Im Übrigen legt die Beschwerdeführerin nicht dar, inwiefern sie durch das vorinstanzliche Vorgehen einen Rechtsnachteil erlitten haben soll. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 14. Mai 2013 erstattete sie die Klageantwort und die Duplik, konnte sich also umfassend äussern und ihre Beweismittel nennen (Prot. I S. 7 ff.; act. 12 und act. 13/1-5).

3.2. Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin, dass die Vorinstanz die von ihr *offerierten Beweise nicht abgenommen* bzw. keine Beweisverfügung im Sinne von Art. 154 ZPO erlassen habe. Insbesondere habe die Vorinstanz die von ihr offerierten Zeugen F._____ (Maler) und G._____ (Hauswartin) nicht befragt. Nicht befragt worden seien aber auch die von der Beschwerdegegnerin offerierten Zeugen D._____ und H._____. Dies stelle einen gravierenden, verfahrensrechtlichen Mangel im Sinne von Art. 152 ZPO dar, zumal der Sachverhalt, welcher nicht liquid sei, von Amtes wegen festgestellt werden müsse. Insofern liege auch *Rechtsverweigerung* vor. Die Beschwerdeführerin habe stets bestritten, den Abschluss eines Mietverhältnisses mit den gestellten Nachmietern D._____ und dessen Partnerin von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht zu haben. Im Übrigen sei erstinstanzlich auch nicht geklärt worden, ob die gestellten Nachmieter überhaupt solvent und damit taugliche Nachmieter gewesen seien. Der Beschwerdeführerin sei es nicht möglich gewesen, dies zu prüfen, da sie bis zum Absageentscheid von D._____ keinen Betreibungsregisterauszug erhalten habe. Die Solvenz hätte die Vorinstanz mittels Zeugenbefragung prüfen müssen (act. 22 Ziff. 2, Ziff. 4 und Ziff. 5).

Gemäss Art. 247 Abs. 2 ZPO gilt in Verfahren wie dem vorliegenden der sogenannte *abgeschwächte Untersuchungsgrundsatz*. Dieser bezweckt, den Parteien die Durchsetzung und Abwehr von umstrittenen Ansprüchen aus sozialpolitischen Erwägungen zu erleichtern und ihnen die persönliche Prozessführung ohne Beizug von Anwälten zu ermöglichen. Entsprechend ist es dem Gericht geboten, den

Sachverhalt mit eigenen Mitteln abzuklären und mit vertretbarem Aufwand zu einem hinreichend sicheren Beweisergebnis zu gelangen. Dabei ist es nicht an Beweisangebote gebunden und kann auch von sich aus Beweis erheben (BGE 5C.134/2004 Erw. 2.2; BGE 125 III 231, 238 f.; BGE 107 III 233, 236). Die Parteien werden dadurch jedoch nicht von der Mitwirkung an der Erhebung der Beweise und der Erstellung des Sachverhalts entbunden, sie sind es, welche die primäre Verantwortung für die Ermittlung des Sachverhalts tragen (BGer 4C.255/2005 Erw. 3.4; BGer 5C.142/2000 Erw. 2a; BGE 107 II 233). Es entbindet die Parteien auch nicht davor, *konkrete* Behauptungen aufzustellen, d.h. ihre Version der Geschehnisse vorzutragen, und konkrete Einreden zu erheben.

Die Beschwerdeführerin hat vor Vorinstanz die Solvenz der gestellten Nachmieter nicht bestritten, sondern sowohl in der mündlich vorgetragenen Klageantwort (Prot. I S. 7 und act. 12 S. 3 ff.) als auch in der Duplik (Prot. I S. 10) einzig pauschal festgehalten, die Beschwerdegegnerin habe keinen Nachmieter gestellt. Mit anderen Worten wurde die Behauptung der Beschwerdegegnerin, sie habe der Beschwerdeführerin solvente Nachmieter vorgeschlagen (act. 10 S. 4/5), nicht in Abrede gestellt. Insofern bestand für die Vorinstanz – selbst wenn der abgeschwächte Untersuchungsgrundsatz gilt – kein Anlass, die Solvenz weiter zu klären. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid hiezu zutreffend festgehalten, dass die Solvenz von D. _____ und E. _____ nie zur Diskussion gestanden habe (act. 21 S. 10). Dass dem so gewesen ist, ergibt sich ohne Weiteres aus der Aktenlage (Prot. I S. 7 und S. 10, act. 12 S. 3 ff.). Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren erst die Behauptung aufzustellen, die gestellten Nachmieter seien nicht solvent gewesen, widerspricht Art. 326 Abs. 1 ZPO, wonach im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen sind. Dies gilt auch dann, wenn wie vorliegend der Untersuchungsgrundsatz zur Anwendung kommt (BGE 138 III 625 E. 2.2). Entsprechend ist die verspätete Einrede der Solvenz nicht zu hören. Im Übrigen stellte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin wie erwähnt zusammen mit dem Anmeldeformular einen Betriebsregisterauszug von D. _____ zu (act. 4/5a-5c), womit die im Rechtsmittelverfahren erhobene Behauptung der Beschwerdeführerin, es sei kein solcher eingereicht worden (act. 22 S. 5), nicht zutrifft.

3.3. Im Lichte des genannten Untersuchungsgrundsatzes klärte die Vorinstanz anhand der eingereichten Dokumente sodann korrekt und sorgfältig die umstrittene – und damit zwingend zu klärende – Frage nach der rechtzeitig gestellten Nachmeterschaft und dem für diese geltenden Mietzins im Sinne von Art. 264 Abs. 1 und 2 OR ab. Dass sie dabei zum Schluss kam, es bedürfe aufgrund der klaren Rechts- und Beweislage keiner zusätzlichen Zeugenbefragung (act. 22 S. 10) und damit auch keiner Beweisverfügung im Sinne von Art. 154 ZPO, ist – wie nachstehend im Einzelnen unter Ziff. 3.3 ff. aufzuzeigen sein wird – nicht zu beanstanden, denn die Untersuchungsmaxime zwingt das Gericht nicht dazu, alle möglichen Beweise abzunehmen bzw. das Beweisverfahren beliebig auszudehnen. Überdies haben die Parteien auch nicht Anspruch auf ein bestimmtes Beweismittel. Insoweit liegt es im Ermessen des Gerichts, darüber zu entscheiden, welche Beweise abgenommen werden und welche nicht (vgl. zum Ganzen BGE125 III 231, 238 f.; BGer 5C.34/2006 E.2; ZK ZPO-Hasenböhler, N 5 8 f. zu Art. 154). Insofern ist es verfehlt, der Vorinstanz aufgrund der nicht erfolgten Zeugeneinvernahme Rechtsverweigerung vorzuwerfen.

3.4. In materieller Hinsicht beanstandet die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Auffassung, wonach aus dem Mietverhältnis *keine strittigen Forderungen* mehr bestünden, welche der Herausgabe des Mietzinsdepots entgegen stehen würden. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass die Beschwerdegegnerin die Mietzinsen vom 8. November 2012 bis Ende März 2013, dem ordentlichen Kündigungstermin nach Art. 266c OR, schuldig geblieben sei. Gemäss Art. 257e Abs. 3 OR könne ohne Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils im Sinne eines negativen Feststellungsurteils, wonach keine Forderungen seitens des Vermieters mehr vorlägen, vor Ablauf der Verjährung der Mietzinsforderung keine Herausgabe der Kautions erfolgen. Dies habe die Vorinstanz verkannt (act. 22 Ziff. 4).

Damit ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, dass die Beschwerdegegnerin keinen zumutbaren Nachmieter im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR gestellt hat und sie den Mietzins folglich bis Ende März 2013 leisten muss. Darüber hinaus macht die Beschwerdeführerin im Rechtsmittelverfahren keine Forderung geltend; dies im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahrens, bei welchem sie auch die Kosten für

Malerarbeiten wegen Schäden am Mietobjekt sowie Nebenkosten einforderte (act. 12 S. 3 und act. 13/2-3). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren geltenden Rügeprinzip (Art. 320 ZPO), welches auch unter der Maxime des Untersuchungsgrundsatzes zur Anwendung gelangt, hat die Beschwerde führende Partei im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Werden keine oder ungenügende Rügen erhoben, stellt dies nicht einen behebbaren Mangel dar (vgl. Art. 132 ZPO). Und das, was nicht gerügt wird, hat Bestand. Entsprechend ist auf die Kosten für die Malerarbeiten sowie die Nebenkosten im Rechtsmittelverfahren nicht weiter einzugehen (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheltdt, N 15 zu Art. 321).

3.4.1. Gibt der Mieter die Sache 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 Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 1 und 2 OR).

3.4.2. Wie ausgeführt, erhöhte die Beschwerdeführerin den Mietzins mit Formular vom 24. Juli 2012 per 1. November 2012 von Fr. 2'735.90 auf Fr. 2'819.10 und wollte bezüglich der Garage neu einen separaten Mietvertrag abschliessen (act. 11/11-13). Beides focht die Beschwerdegegnerin im August 2012 als missbräuchlich an, wobei sie noch vor der angesetzten Schlichtungsverhandlung das Mietverhältnis frist- und formgerecht ausserterminlich per 31. Oktober 2012 kündigte und der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 8. Oktober 2012 das Paar D._____ und E._____ als Ersatzmieter ab 1. November 2012 vorschlug (act. 4/4 und act. 4/5a). Gemäss dem sowohl von D._____ als auch von E._____ unterzeichneten Anmeldeformular vom 7. Oktober 2012 war das Paar bereit, die Wohnung und die Garage zu den gleichen Bedingungen bzw. zum bisherigen Bruttomietzins von Fr. 2'736.– zu übernehmen (act. 4/5a und act. 4/7).

Dies reicht vorliegend bereits, damit sich die Beschwerdegegnerin rechtswirksam von ihrer Mietzinszahlungspflicht bis zum Ablauf des ordentlichen Kündigungs-termins Ende März 2013 befreien kann, zumal erstinstanzlich weder die Zumutbarkeit noch die Zahlungsfähigkeit der Ersatzmieter in Frage gestellt wurden:

Wie die Vorinstanz hiezu richtig festhielt (act. 21 S. 7 ff.), muss der neue Mieter gemäss Art. 264 Abs. 1 OR (nebst den Kriterien der Zumutbarkeit und Zahlungsfähigkeit) bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen, wie sie für den Vormieter galten, zu übernehmen. Unter gleichen Bedingungen sind alle Bedingungen zu verstehen, die *im Augenblick der Rückgabe des Mietobjekts zwischen den Parteien* gelten. Bezüglich der Mietzinse sind die zum Zeitpunkt des Mieterwechsels geltenden Mietzinse gemeint, denn gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat der Ersatzmieter nur bereits mitgeteilte und rechtskräftige Mietzinserhöhungen zu akzeptieren, damit sich der ausziehende Mieter von seiner Zahlungsverpflichtung befreien kann (BGer 4C.129/1999 Erw. 2a; mp 1/100 S. 34; Higi, in: Zürcher Kommentar, V. Band, Obligationenrecht, 3. Aufl., N 39 und N. 41 zu Art. 264; Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, Kap. 28 N 6.3.15). Dies führt dazu, dass die Beschwerdegegnerin bei der vorliegenden Ausgangslage, wo die Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung rechtzeitig angefochten worden war, nicht verpflichtet war, den Mietintereäsenten einen anderen als den bisher gültigen Brutto-Mietzins von Fr. 2'736.– zu nennen. Mit anderen Worten war die angefochtene Vertragsänderung noch nicht in Rechtskraft erwachsen und hätte, sofern sie denn überhaupt als gültig zu qualifizieren wäre, frühestens per 1. April 2013 in Kraft treten können, da die Beschwerdeführerin mit ihrem Formular vom 24. August 2013 offensichtlich gegen Art. 269d Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 OR (Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungsfrist von 3 Monaten auf den nächstmöglichen Kündigungstermin nach geltendem Ortsgebrauch unter Einhaltung einer 10-tägigen Vorankündigung) verstossen hat (act. 11/11-13). Die Mitteilung der Mietzinserhöhung bzw. der einseitigen Vertragsänderung per 1. November 2012 erfolgte zu spät. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann im Weiteren auf die zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen hiezu verwiesen werden (act. 21 S. 7 unten). Damit hat es der Beschwerdegegnerin nicht zum Nachteil zu gereichen, dass sie den Mietinte-

ressenten den zum Zeitpunkt der Rückgabe am 1. November 2013 gültigen, bisherigen Mietzins nannte.

3.4.3. Weiter hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass der Vermieter die Kosten, welche durch den Leerstand der Wohnung verursacht werden, selbst zu tragen hat, wenn er dem Ersatzmieter einen Vertrag mit unvorteilhafteren Bedingungen anbietet und sich der Ersatzmieter aus diesem Grund zurückzieht (act. 21 S. 9 mit Verweis auf Lachat/Spirig, a.a.O., Kap. 28 N 6.5.3 m.w.H.; Higi, a.a.O., N 61 ff.). Gemäss vor Vorinstanz unbestritten gebliebener Darstellung der Beschwerdegegnerin teilte die Beschwerdeführerin dem Mietinteressenten D. _____ am 10. Oktober 2012 telefonisch mit, dass es eine Mietzinserhöhung von rund Fr. 300.– geben werde, worauf dieser der Beschwerdeführerin antwortete, dass er und seine Partnerin zu einem höheren Mietpreis kein Interesse an der Wohnung hätten, sie ohne eine Mietzinserhöhung jedoch nach wie vor interessiert seien (act. 4/7; vgl. auch act. 4/8). Damit verfängt der im Rechtsmittelverfahren erhobene Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe stets bestritten, den Abschluss eines Mietverhältnisses mit Herrn D. _____ und seiner Partnerin von einer Mietzinserhöhung abhängig gemacht zu haben, nicht. Ebenso unbehelflich ist es, das erfolgte Telefongespräch vom 10. Oktober 2012 im Rechtsmittelverfahren in Abrede zu stellen (act. 22 S. 4), erwähnt die Beschwerdeführerin dieses Gespräch im E-Mail vom 10. Oktober 2012 an die Beschwerdegegnerin sogar selbst (act. 4/9). Dass die Beschwerdeführerin auf einen höheren Bruttomietzins als den bisherigen bestand, ergibt sich auch deutlich aus dem genannten E-Mail, worin sie festhält, dass ein Nachmieter ab dem 1. November 2012 den angekündigten höheren Mietzins zu bezahlen habe. Sie forderte die Beschwerdegegnerin explizit auf, die Wohnung zukünftig entweder "mit dem höheren Mietzins zu inserieren und/oder die Mieter klar über die auf den 1. November 2012 geplante Mietzinserhöhung zu informieren", damit "künftige Missverständnisse vermieden werden können" (act. 4/9). Offensichtlich nahm die Beschwerdeführerin in Kauf, dass die gestellten Nachmieter D. _____ und E. _____ bei einem Festhalten an einem höheren Mietzins per 1. November 2012 nicht weiter an einem Vertragsschluss interessiert waren. Andernfalls hätte kein Anlass bestanden, das genannte E-Mail mit dem Betreff "Absage der Interessenten D. _____/E. _____" zu bezeichnen und die Be-

schwerdegegnerin anzuhalten, weiteren Interessenten den neuen Mietzins zu nennen.

Dass die Beschwerdeführerin D._____ und E._____ mit einer Einschreibesendung vom 16. Oktober 2012 – rund eine Woche nach dem besagten Telefonat – nochmals kontaktierte und schrieb, "Gerne sende ich Ihnen beiliegend den Mietvertrag [...] Es handelt sich dabei um denselben Mietvertrag wie denjenigen ihrer Vormieter, Frau B._____", womit sie offenbar zum Ausdruck bringen wollte, dass sie allenfalls auf eine Mietzinserhöhung verzichte, vermag an der als unrechtmässig zu qualifizierenden Ablehnung der gestellten Nachmieter am 10. Oktober 2012 nichts zu ändern. Einerseits ist das Schreiben bezüglich der Frage des per 1. November 2013 geltenden Mietzinses missverständlich und zum anderen erfolgte es zu spät. Dasselbe gilt hinsichtlich des E-Mails an das Paar vom 19. Oktober 2013 (act. 11/16). D._____ und E._____ hatten während rund einer Woche nach dem besagten Telefonat nichts mehr von der Beschwerdeführerin gehört, womit sie ohne Weiteres annehmen durften, es bleibe bei der genannten Mietzinserhöhung. Dass sie sich unter diesen Umständen in der Zwischenzeit für ein anderes Mietobjekt entschieden hatten (act. 4/7), hat die Beschwerdeführerin, wie die Vorinstanz richtig festgestellt hat, selbst zu verantworten. Es steht einem Vermieter frei, dem tauglichen Ersatzmieter einen Dritten vorzuziehen bzw. mit dem Ersatzmieter – sofern dieser gewillt ist – eine andere vertragliche Regelung zu treffen oder sogar eine andere Verwendung des Mietobjekts zu verwirklichen, denn er ist nicht zum Vertragsabschluss verpflichtet. Da die Beschwerdeführerin den Vertragsabschluss jedoch ablehnte, weil das Paar nicht gewillt war, einen höheren Mietzins als den bisherigen zu bezahlen, trifft die Beschwerdegegnerin ab dem 1. November 2012 keine Mietzinsleistungspflicht mehr. Sie ist von ihren vertraglichen Verpflichtungen befreit.

3.5. Die Beschwerdegegnerin hat den Mietzins bis Ende Oktober 2012 bezahlt. Weiter überwies sie der Beschwerdeführerin am 18. März 2013 für ihren Anteil an den Heizkosten für die Monate Juli bis Oktober 2012 Fr. 70.– (act. 11/24-26). Hinzu kommt eine anteilmässige Zahlung des Mietzinses von Fr. 730.– bis zur offiziellen Wohnungsabgabe am 8. November 2012 (act. 11/28). Die Beschwerdefüh-

rerin bestreitet diese Zahlungen nicht, verlangt in ihrer Beschwerdeschrift jedoch die Bezahlung der Mietzinsen bis Ende März 2013. Hierfür besteht nach dem Gesagten keine Rechtsgrundlage, die Beschwerdegegnerin ist aus ihren Verpflichtungen als Mieterin entlassen. Dies führt dazu, dass die bei der UBS, Filiale C._____, hinterlegte Mietkaution der Beschwerdegegnerin in vollem Umfang freizugeben ist. Die Voraussetzungen von Art. 257e Abs. 3 OR sind erfüllt.

3.6. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Da die Beschwerdeführerin im Rechtsmittelverfahren unterliegt, sind ihr gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten aufzuerlegen. Diese bestehen in der Regel aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdegegnerin war im Beschwerdeverfahren nicht anzuhören, womit ihr keine relevanten Aufwendungen entstanden sind, welche es zu ersetzen gilt (Art. 95 Abs. 1 und 3 lit. a und b ZPO). Demzufolge ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

4.2. Der Streitwert bildet Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Prozesskosten und beträgt rund Fr. 2'650.– (act. 4/6). Ausgehend davon ergibt sich gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, c und d sowie § 4 Abs. 1 GebV OG eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 600.–. In Anbetracht der Komplexität des Falles und des grösseren Zeitaufwands des Gerichts ist es gerichtferdig, die Gebühr um einen Drittel auf Fr. 800.– zu erhöhen (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Sie ist mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.– zu verrechnen. Für den fehlenden Betrag hat die Gerichtskasse Rechnung zu stellen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.– verrechnet. Für den fehlenden Betrag stellt die Gerichtskasse Rechnung.
4. Es wird keine Parteientschädigung bezahlt.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 22), sowie an das Einzelgericht des Mietgerichts Meilen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'650.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

Dr. M. Fuchs Räber

versandt am: