

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD190003-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 9. April 2019

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B._____ Holding AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

Forderung aus Mietverhältnis

Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom
31. Januar 2019 (MG180002)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beklagte und Beschwerdeführer (fortan Beklagter) war Mieter und die Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) Vermieterin einer 2-Zimmerwohnung an der ...strasse .../..., ... [Ort] ..., C. _____ [Ortschaft]. Der Bruttomietzins für die Wohnung betrug gemäss Mietvertrag vom 2. resp. 6. August 2016 Fr. 1'295.00. Es war eine Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Ende März, Juni und September vereinbart worden (act. 4/1; Prot. Vi S. 3). Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 19. Mai 2017 per 31. Juli 2017 und nannte gleichzeitig eine Nachmieterin (act. 4/2). Zwischen Letzterer und der Klägerin kam kein Mietvertrag zustande (act. 9/5; 9/7). Der Beklagte ist der Meinung, die Klägerin habe der Nachmieterin abgesagt resp. diese (unberechtigterweise) abgelehnt. Überdies habe es mehrere Interessenten für die Wohnung gegeben, zwei hätten sich auch beworben (act. 9/5; Prot. Vi S. 8 und 12). Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, die Bewerbung der Nachmieterin sei vor Kenntnis einer Vakanz, konkret 20 Tage vor der Kündigung durch den Beklagten erfolgt, weshalb ihr kein Mietvertrag habe angeboten werden können. Nach Erhalt der Kündigung habe die Nachmieterin bereits eine andere Wohnung gehabt. Weitere Bewerbungen für die Wohnung seien nicht eingetroffen (act. 9/7; Prot. Vi S. 4 f. und 16).

Am 28. Juli 2017 schickte der Beklagte der Klägerin den Wohnungsschlüssel zu. Die Klägerin retournierte diesen, woraufhin der Beklagte ihn der Klägerin am 14. August 2018 erneut zustellte (act. 9/8-11). Mit Schreiben vom 31. Juli 2017 schickte die Klägerin dem Beklagten die Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017 über Fr. 72.15, welche von ihm als nicht korrekt beanstandet wurde (act. 4/6; act. 9/14). Am 4. September 2017 sandte die Klägerin dem Beklagten die Schlussabrechnung für das Mietverhältnis über Fr. 2'767.15 (act. 4/6-7). Der Beklagte zahlte nicht, weshalb die Klägerin die Betreibung einleitete (Betreibung-Nr. ..., Zahlungsbefehl vom 15. Februar 2018). Der Beklagte erhob am 19. Februar 2018 Rechtsvorschlag (act. 4/8).

1.2. Mit Eingabe vom 18. Mai 2018 erhob die Klägerin – unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen – beim Mietgericht Bülach (fortan Vorinstanz) Klage mit folgendem Rechtsbegehren (act. 1, act. 2 S. 1):

- "1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin zu bezahlen:
- | | | |
|------------------------------------|-----|---------|
| Nebenkosten 1.7.2016 - 30.6.2017 | CHF | 72.15 |
| Mietzins August 2017 | CHF | 1'295.– |
| Mahnspesen Mietzins August 2017 | CHF | 25.– |
| Mietzins September 2017 | CHF | 1'295.– |
| Mahnspesen Nebenkostenabrechnung | CHF | 25.– |
| Mahnspesen Mietzins September 2017 | CHF | 25.– |
- zuzüglich Zins von 5 % seit August 2017;
2. Es sei in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Affoltern am Albis der Rechtsvorschlag aufzuheben;

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Beklagten."

Die Vorinstanz lud die Parteien am 21. Juni 2018 zur Hauptverhandlung auf den 5. September 2018 vor (act. 7). Der Beklagte reichte daraufhin von sich aus eine Stellungnahme und diverse Belege ein (act. 8; act. 9/1-21), welche der Klägerin vor der Verhandlung zugestellt wurden (act. 10). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 5. September 2018 wurden je zwei Parteivorträge erstattet, und die Klägerin erhielt Gelegenheit, sich zu den Noven in der Duplik zu äussern. Zwischen den Parteien kam in der Verhandlung keine Einigung zustande, woraufhin am 6. November 2018 eine Beweisverfügung erging (Prot. Vi S. 2-19; act. 12). Die Klägerin bezahlte den Barvorschuss für die Beweiserhebung und machte die verlangten Angaben zu den als Gegenbeweismittel angerufenen Zeugen (act. 16-17). Nach telefonischen und schriftlichen Erläuterungen sowie dem Hinweis auf die unentgeltliche Rechtspflege teilte der Beklagte der Vorinstanz mit, kein Gesuch um unentgeltliche Prozessführung zu stellen und auf die Bezahlung des Barvorschusses zu verzichten (act. 14-15; act. 18). Die Klägerin verzichtete darauf, die Kosten für die Beweiserhebung vorzuschüssen (act. 21). Mit Urteil vom 31. Januar 2019 entschied die Vorinstanz was folgt (act. 23):

1. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 2'425.60 zzgl. 5 % Zins seit 30. August 2017 zu bezahlen. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Affoltern am Albis (Zahlungsbefehl vom 15. Februar 2018) wird im Umfang von Fr. 2'425.60 zzgl. 5 % Zins seit 30. August 2017 und den Betreuungskosten beseitigt.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt. Allfällige Auslagen bleiben vorbehalten.

Wird auf die Begründung verzichtet, ermässigt sich die Gerichtsgebühr auf zwei Drittel.

4. Die Gerichtskosten werden der Klägerin zu einem Zehntel und dem Beklagten zu neun Zehnteln auferlegt. Der Kostenanteil der Klägerin wird aus dem von ihr geleisteten Vorschuss bezogen, jener des Beklagten bei ihm eingefordert.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6./7. [Schriftliche Mitteilung / Hinweis Art. 239 ZPO und Fristenlauf Beschwerde]

Der Entscheid erging zunächst unbegründet. Der Beklagte nahm den unbegründeten Entscheid der Vorinstanz am 4. Februar 2019 in Empfang und verlangte fristgerecht die Begründung (act. 24-25). Der begründete Entscheid wurde dem Beklagten am 5. März 2019 zugestellt (act. 27 = act. 30; act. 28).

1.3. Mit Eingabe vom 11. März 2019 (Datum Poststempel: 12. März 2019) erhob der Beklagte rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil vom 31. Januar 2019. Er beantragt sinngemäss die Abweisung der Klage der Klägerin (act. 31).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-28). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet resp. unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist mit diesem Entscheid lediglich eine Kopie der Beschwerdeschrift zuzustellen.

2.

Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers unrichtig sein soll. Er muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1). Eine ungenügende Begründung ist kein verbesserlicher Mangel im Sinne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGer ZH RT110114 vom 18. August 2011). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, der Mieter trage gestützt auf Art. 8 ZGB die Beweislast für die in Art. 264 Abs. 1 OR umschriebenen Tatsachen, die ihn von der Mietzahlungspflicht befreien, wie u.a. die Vermittlung einer zumutbaren Ersatzmieterin. Dem Beklagten sei der Hauptbeweis für seine Behauptungen auferlegt worden, wonach die von ihm angebotene Ersatzmieterin bis zu ihrer Ablehnung durch die Klägerin an der Wohnungsübernahme interessiert gewesen sei und zwei weitere Personen (D._____ und E._____) sich für die Wohnung interessiert sowie beworben hätten. Die vom Beklagten offerierten vier Zeugen sowie eine Notiz seien als Beweismittel zugelassen worden; mangels Substantiierung nicht zugelassen worden seien die lediglich mit Telefonnummern benannten Interessenten. Die Vorinstanz hielt weiter fest, die Befragung der zwei Zeugen sei unterblieben, weil der Beklagte trotz Erläuterungen und Nachfrist keine genauen Personalangaben gemacht und den erforderlichen Vorschuss für die Beweiserhebung nicht

gleistet habe. Mit der vermutlich durch den Beklagten selbst handschriftlich erstellten Notiz könne sodann der Beweis, dass sich D. _____ und E. _____ tatsächlich für die Wohnung beworben hätten, nicht erbracht werden. Die Vorinstanz folgte, der Beklagte könne seine Behauptungen, wonach die von ihm angegebene Ersatzmieterin an der Übernahme der Wohnung interessiert gewesen und von der Klägerin abgelehnt worden sei, nicht beweisen. Damit erübrige sich die Abnahme der von der Klägerin zum Gegenbeweis anbotenen Beweismittel für ihre Behauptung, die Ersatzmieterin hätte bereits eine andere Wohnung gefunden und daher kein Interesse mehr an derjenigen des Beklagten gehabt. Da dem Beklagten auch der Beweis misslinge, wonach sich weitere Interessenten für die Wohnung beworben hätten, bleibe er zur Zahlung der Mietzinsen für die Monate August und September 2017 verpflichtet (act. 30 S. 4 f.). Hinsichtlich der geltend gemachten Nebenkostenforderung kam die Vorinstanz zum Schluss, dass dem Beklagten aus der Abrechnungsperiode ein Guthaben von Fr. 164.40 zustehe. In Bezug auf die von der Klägerin geltend gemachten Mahnspesen wies die Vorinstanz die Klage ab (act. 30 S. 7 f.).

3.2. Der Beklagte bringt in seiner Beschwerde vor, die von ihm vorgeschlagene Nachmieterin sei von der Klägerin abgelehnt worden. Die Vorgeschlagene habe am 16. Mai 2019 (recte: 2017) eine schriftliche Absage erhalten. Er habe seine Pflicht, eine Nachmieterin zu stellen, erfüllt und aus diesem Grunde am 19. Mai 2017 die Wohnung gekündigt. Im Kündigungsschreiben habe er nochmals den Namen inklusive der Adresse der Nachmieterin erwähnt und einen Termin für die Wohnungsübergabe vorgeschlagen. Die Klägerin habe dies ignoriert und keine Wohnungsrücknahme vornehmen wollen. Er habe daraufhin der Klägerin die Wohnungsschlüssel per 27. Juli 2017 eingeschrieben zugestellt. Die Klägerin habe sie ihm retourniert, woraufhin er ihr die Schlüssel ein zweites Mal zugestellt habe. Mit Schreiben vom 15. August 2017 habe die Klägerin den Eingang der Schlüssel bestätigt. Im Weiteren macht der Beklagte geltend, die Klägerin habe der von ihm gestellten Nachmieterin nach Erhalt seiner Kündigung vom 19. Mai 2017 einen Mietvertrag angeboten. Dies zeige, dass die Klägerin die Nachmieterin grundsätzlich akzeptiert habe. Die Nachmieterin habe zwischenzeitlich jedoch bereits einen anderen Mietvertrag unterzeichnet gehabt. Für das zögerliche Ver-

halten der Klägerin bei der Vergabe der Wohnung könne er nicht haftbar gemacht werden. Schliesslich weist der Beklagte darauf hin, bis zum 3. August 2018 bei der Post eine Postumleitung eingerichtet zu haben. Die Klägerin habe seine neue Adresse einer Inkassofirma angegeben, welche ihn an seiner neuen Adresse angeschrieben habe. Die Klägerin habe damit eine Datenschutzverletzung in Kauf genommen (act. 31 S. 1).

3.3. Die Vorbringen des Beklagten widersprechen sich offensichtlich, soweit er sich einerseits darauf beruft, die Klägerin habe die Nachmieterin abgelehnt, und andererseits das Gegenteil davon behauptet, nämlich die Klägerin habe dieser einen Mietvertrag angeboten. Insoweit fehlt es bereits an einer tauglichen Sachdarstellung dazu, dass er seiner Obliegenheiten gemäss Art. 264 Abs. 1 OR nachgekommen ist. Das führt schon für sich zur Abweisung der Beschwerde. Darüber hinaus fehlt es den Darlegungen des Beklagten an einer auch von einem Laien zu erwartenden, sachbezogenen Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen. Insbesondere übergeht der Beklagte, dass ihm – wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten – die Beweislast für seine Behauptungen obliegt. Diesen Beweis hat er nicht erbracht. Daran ändert auch nichts, wenn er seinen Standpunkt in der Beschwerde an die Kammer nochmals ausführt. Die vom Beklagten erhobene Rüge einer Datenschutzverletzung ist sodann haltlos. Es ist auch nicht erkennbar, was der Beklagte daraus in Bezug auf die durch die Vorinstanz gutgeheissene Klage resp. die Forderung der Klägerin für sich ableiten möchte. Weiterungen dazu erübrigen sich deshalb.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde des Beklagten abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

4.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist in Anwendung der § 12 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 250.00 festzusetzen. Die Liquidation der Gerichtskosten erfolgt durch Verrechnung mit dem vom Beklagten geleisteten Kostenvorschuss (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzu-

sprechen: Dem Beklagten nicht, weil er unterliegt, der Klägerin nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO, Art. 95 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 250.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden dem Beklagten und Beschwerdeführer auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 31, sowie an das Bezirksgericht Bülach und die Obergerichtskasse, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'425.60.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: