

Bezirksgericht Uster

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ240006-I/Si/U02/al/gp

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident lic. iur. Simmen als Vorsitzender,
Mietrichter Kratzer und Mietrichter lic. iur. Roth sowie
Gerichtsschreiberin MLaw Maggetti

Urteil vom 3. Februar 2025
(begründete Fassung, Berichtigung)

in Sachen

A. _____,

Kläger und Widerbeklagter (Vermieter)

gegen

B. _____,

Beklagter und Widerkläger (Mieter)

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

betreffend **Anfechtung der Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses**

Rechtsbegehren Klage:

(act. 2 sinngemäss, Prot. S. 4 ff. sinngemäss)

1. Es sei die Gültigkeit der Kündigung der 2-Zimmerwohnung, 1. EG links, an der C.____-strasse 1 in D.____, vom 3. März 2024 auf den 30. Juni 2024 festzustellen.
2. Es sei der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger Fr. 625.55 [recte: Fr. 652.55] zzgl. 5% Verzugszins seit dem 1. Februar 2024 zu bezahlen.

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

Rechtsbegehren Widerklage:

(act. 18 S. 1)

1. Der Kläger und Widerbeklagte sei zu verpflichten, dem Widerkläger und Beklagten den Betrag von Fr. 2'260.– nebst Zins zu 5% seit dem 30. Mai 2024 zu bezahlen. Für den Fall, dass der Kläger und Widerbeklagter die Zahlung nicht innert 10 Tagen nach gerichtlicher Anordnung an den Widerkläger und Beklagten leistet, sei der Widerkläger und Beklagte zu berechtigen, den Betrag mit dem laufenden Mietzins befreiend zu verrechnen.
2. Der Kläger und Widerbeklagte sei zu verpflichten, dem Widerkläger und Beklagten einen Schlüssel für den Velounterstand auszuhändigen bzw. diesen nicht abzuschliessen und dem Widerkläger und Beklagten die Nutzung zu gewährleisten. Bis zur Behebung dieses Mangels sei der Mietzins seit dem 12. Juli 2024 um monatlich Fr. 20.– zu reduzieren.

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers und Widerbeklagten.

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 26. August 2024 (Poststempel) sowie unter Einreichung einer Kopie der Klagebewilligung der hiesigen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen vom 12. August 2024 machte der Kläger und Widerbeklagte (nachfolgend: Kläger) eine Klage am Mietgericht samt Beilagen anhängig (act. 1, act. 2 und act. 3/1, 3-18). Mit Verfügung vom 18. September 2024 wurden den Parteien Fristen angesetzt, dem Kläger, um einen Kostenvorschuss zu leisten und das Original der Klagebewilligung einzureichen, und dem Beklagten und Widerkläger

(nachfolgend: Beklagter), um eine Vollmacht für seine Vertretung einzureichen (act. 4). Das Original der Klagebewilligung ging in der Folge am 23. September 2024 und der Kostenvorschuss am 24. September 2024 ein (act. 6 bis act. 8). Ebenso reichte der Beklagte am 7. Oktober 2024 eine Vollmacht für seine Vertretung ein (act. 9 und act. 10).

1.2. Am 3. Dezember 2024 wurde schliesslich zur Hauptverhandlung auf dem 3. Februar 2025 vorgeladen (act. 11). Noch vor der Hauptverhandlung reichte der Kläger mit Eingabe vom 20. Januar 2025 noch diverse Urkunden ein (act. 14 und act. 15/19-25). Anlässlich der Hauptverhandlung konnte zwischen den Parteien keine einvernehmliche Lösung erzielt werden (Prot. S. 5 ff.).

1.3. Da sich das Verfahren als spruchreif erweist, mithin keine Weiterungen (insbesondere weitere Beweisabnahmen) nötig sind, ist der Endentscheid zu fällen (Art. 236 Abs. 1 ZPO). Auf die Parteivorbigen ist nur insoweit einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist.

2. Gültigkeit der Kündigung

2.1. Der Kläger kündigte das am 10. Februar 2023 über eine 2-Zimmerwohnung, 1. EG links, an der C.____-strasse 1 in D.____, abgeschlossene Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 8. März 2024 ordentlich unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auf den 30. Juni 2024. Als Begründung führte er "1. zwecks Eigenbedarf (für Sohn E.____), 2. nicht Einhalten vertraglicher Abmachung, 3. nicht Einhalten interner Vorschriften" an (act. 3/17 und act. 17/2).

2.2. Ergänzend zur schriftlichen Begründung auf dem amtlichen Kündigungsformular führte der Kläger auf gerichtliche Befragung hin im Rahmen der Hauptverhandlung zusammengefasst aus, seine Kündigung vom 8. März 2024 habe keinen Zusammenhang mit dem Schreiben des Beklagten vom 7. März 2024, in welchem dieser seine Rechnung vom 4. Oktober 2023 (vgl. act. 17/7) zurückweise (vgl. act. 3/16). Die Begründung "Eigenbedarf" habe als Grund, dass sein Sohn in dieser Wohnung wohnen wolle. Dieser habe ein Recht, in die Wohnung ziehen zu können. Wenn er das wolle, dann könne er es auch. Der Sohn wolle die Liegen-

schaft später zusätzlich unterhalten und verwalten. Zur Zeit wohne er noch zu Hause, da diese Wohnung noch nicht frei sei. Der Eigenbedarf sei schon länger ein Thema, "seit dem er laufen kann". Mit der Begründung "nicht Einhalten vertraglicher Abmachung" sei zum Beispiel gemeint, dass der Mieter dazu verpflichtet gewesen wäre, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Er – der Beklagte – habe aber keine gehabt, die zu diesem Zeitpunkt "aktiv" gewesen sei. Mit der dritten Begründung "nicht Einhalten interner Vorschriften" sei zum Beispiel gemeint, dass der Beklagte einen Container an einen Ort verschoben habe, wo dieser nicht hingehöre, anstatt dass dieser da bleibe und nicht woanders hingestellt werde. Er habe die Kündigung ausgesprochen "wegen dem Eigenbedarf". Das sei das "Massgebende" (Prot. S. 12 ff.).

2.3. Der Beklagte seinerseits macht im Wesentlichen geltend, der Grüncontainer habe im April 2023 gleich vor seinem Fenster gestanden. Manchmal sei er vom Geruch und von Fliegen aus dem Container belästigt worden oder er sei vom Zufallen des Deckels gestört worden, wenn die Nachbarn etwas entsorgt hätten. Der Kläger habe nicht gewollt, dass etwas weggerückt werde. Das Problem habe sich alsbald von selbst gelöst, da der Kläger den Container zur Schonung des Rasens an einen geeigneten anderen Ort verschoben habe (act. 18 S. 2). Sodann stehe im Mietvertrag unter "besondere Vereinbarungen", dass der Mieter verpflichtet sei, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Beklagte sei schon seit vielen Jahren bei der Mobiliar versichert. So habe er dort eine Privathaftpflichtversicherung, welche auch sogenannte Mieterschäden abdecke (act. 18 S. 2). Das sei dem Kläger schon diverse Male erklärt worden. Er wolle es anscheinend nicht glauben und bringe immer wieder neue und unterschiedliche Zweifel diesbezüglich an (act. 18 S. 3). Zum geltend gemachten Eigenbedarf führt der Beklagte aus, dass dieser bestritten werde. Der Kläger habe sich immer mehr in seine Schadenersatzforderung gegenüber ihm verrannt. Nachdem auf seine Klage bei der Friedensrichterin mit Kostenfolge nicht eingetreten worden sei, habe er ihm am 29. Februar 2024 eine letzte Frist zur Zahlung der Rechnungen gesetzt, als "allerletzte Chance". Andernfalls werde er die Wohnung kündigen (mit Verweis auf act. 3/15). Sobald er – der Beklagte – am 7. März 2024 geschrieben habe, dass er die Forderung bestreite (mit Verweis auf act. 3/16), habe der Kläger

am 8. März 2024 diese Kündigung ausgesprochen. Der nunmehr angeführte Eigenbedarf für seinen Sohn komme zum ersten Mal "wie ein aus dem Hut gezaubertes Kaninchen". Er sei klar vorgeschoben. Es werde bestritten, dass der Sohn in die Wohnung in D. _____ ziehen wolle und dass er diese Wohnung benötige. Wenn der Kläger behaupte, die nächste Wohnung, die frei werde, könne er seinem Sohn anbieten, so stelle dies eben gerade keinen Eigenbedarf dar. Denn diese Wohnung werde nicht einfach frei. Die Wohnung sei unlängst erst unbefristet ab 1. April 2023 vermietet worden. Es sei von keiner Befristung oder geplantem Einzug des Sohnes die Rede gewesen. Während der ganzen Auseinandersetzung bezüglich "Waschmaschinen Reparatur" habe es nie geheissen, dass der Sohn einziehen solle, sondern ausdrücklich, dass gekündigt werde, wenn er – der Beklagte – nicht bezahle (mit Verweis auf act. 3/15, act. 18 S. 8 f.).

2.4. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGer 4A_421/2017 E. 4.1).

2.5. Werden – wie hier (act. 3/17 und act. 17/2) – für die Kündigung verschiedene Gründe angegeben, so hängt die Gültigkeit derselben von einer Gesamtwürdigung der Umstände ab (BSK OR I-WEBER, N 29a zu Art. 271/271a OR). Zunächst ist auf den vom Kläger geltend gemachten Grund "zwecks Eigenbedarf

(für Sohn E. _____)" (act. 3/17 und act. 17/2) einzugehen. Dringlichkeit des Eigenbedarfs nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR hat eine zeitliche und eine sachliche Bedeutung. Gemäss Bundesgericht liegt sie vor, wenn der Eigenbedarf unmittelbar, konkret und aktuell ist und ein weiteres Zuwarten für den Vermieter als unzumutbar erscheint. Ein bloss zukünftig möglicher Bedarf genügt deshalb nicht (u.a. BGE 142 III 336 E. 5.2.3 = Pra 106 (2017) Nr. 79 S. 796 f. mit Verweis auf BGE 118 II 50 E. 3c). Mit "dringend" oder "dringlich" ist laut Duden aber keineswegs nur gemeint, etwas "unmittelbar, konkret und aktuell" zu benötigen, sondern "unbedingt und rasch" (BSK OR I-WEBER, N 28 zu Art. 271/271a OR). Eine Kündigung verstösst gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR und muss aufgehoben werden, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird, wenn sie schikanös ist oder wenn die angerufene Begründung offensichtlich bloss vorgeschoben ist (BGE 135 III 112 in mp 1/09 S. 43; BGE 120 II 31 E. 4a). Ist die Begründung "Eigenbedarf" also bloss vorgeschoben oder weder konkret noch aktuell, ist davon auszugehen, die Kündigung sei missbräuchlich und beruhe auf keinem zulässigen Grund (vgl. BGer 4A_623/2010 in mp 2/11 S. 135). Was die Beweislast für den Nachweis des dringenden Eigenbedarfs anbelangt, so obliegt dieser dem Kläger als Vermieter, der vorliegend die Kündigung ausgesprochen hat (BGer 4A_78/2013, E. 4.3).

2.6. Hauptstreitpunkt zwischen den Parteien sind – neben allfälligen, aber nicht weiter relevanten Diskussionen über Grüncontainer oder Privathaftpflichtversicherungen – unbestritten die beiden Rechnungen der F. _____ AG für durchgeführte Reparaturarbeiten am Waschautomaten Unimatic S im Mietobjekt in D. _____ über total Fr. 396.75 (Fr. 181.25 [act. 3/5 und Prot. S. 6; vgl. auch act. 17/6] + Fr. 215.50 [act. 3/6 und Prot. S. 6; vgl. auch act. 17/6]) und insbesondere die damit zusammenhängenden weiteren Kosten für deren Inkasso (Fr. 133.50 [1 ½ Stunden à Fr. 89.–] + Fr. 54.– + Fr. 65.– [vgl. act. 3/13]), was sich ohne Weiteres aus den Parteivorbringen (act. 2, act. 14, Prot. S. 5 ff. und act. 18) und den dazu offerierten Beweismitteln (act. 3/4-17, act. 15/19-25, act. 17/1-27 und act. 20/4-6 bzw. act. 20/8) ergibt. Insbesondere dem vom Kläger an den Beklagten gerichteten Schreiben vom 29. Februar 2024 lässt sich entnehmen, dass dieser ihn aufforderte, die "Reparatur-Kosten mit Aufwand, Gebühren und Zinsen" bis zum 10.

März 2024 zu überweisen, ansonsten der Mietvertrag der 2-Zimmerwohnung auf Ende Juni 2024 gekündigt werde (act. 3/15). Als der Beklagte daraufhin mit Schreiben an den Kläger vom 7. März 2024 mitteilte, dass er die "Rechnung vom 04.10.2023" (act. 17/7) zurückweise (act. 3/16), kündigte der Kläger den Mietvertrag mit amtlichem Formular vom 8. März 2024 und führte darauf als Begründung zur Hauptsache "zwecks Eigenbedarf (für Sohn E.____)" an (act. 3/17 und act. 17/2), was für ihn "das Massgebende" war ("Ich habe die Kündigung ausgesprochen wegen Eigenbedarf" [Prot. S. 14]). Obwohl er im angeführten Schreiben dem Beklagten mithin eine Zahlungsfrist bis zum 10. März 2024 einräumte, wartete er diese unbestrittenermassen (Prot. S. 19) nicht ab, was vom Beklagten denn auch zurecht vorgebracht wird (act. 18 S. 8). Vor diesem Hintergrund erscheint die Begründung "zwecks Eigenbedarf (für Sohn E.____)" (act. 3/17 und act. 17/2) als vorgeschoben. Im Übrigen ist aus den Vorbringen des Klägers bezüglich dieses Kündigungsgrundes auch keine Dringlichkeit ersichtlich und es ist davon auszugehen, dass der Eigenbedarf insbesondere weder konkret noch aktuell ist ("Mein Sohn möchte in dieser Wohnung wohnen" [Prot. S. 12]; "Mein Sohn hat doch ein Recht in die Wohnung ziehen zu können [...]. Wenn er das wünscht, dann kann er das auch" [Prot. S. 12]; "Er wohnt noch zuhause, da diese Wohnung noch nicht frei ist" [Prot. S. 13]) und auch nicht unbedingt und rasch umgesetzt werden muss ("Er befindet sich nun im Studium und möchte nun auch seine eigene Wohnung haben" [Prot. S. 13]). Ein bloss zukünftig möglicher Bedarf – wie er hier eben vorliegt – genügt nicht (u.a. BGE 142 III 336 E. 5.2.3 = Pra 106 [2017] Nr. 79 S. 796 f. mit Verweis auf BGE 118 II 50 E. 3c).

2.7. Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die vom Kläger ausgesprochene Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR gegen Treu und Glauben verstösst und auf keinem zulässigen Grund beruht. Dementsprechend ist die Kündigung vom 8. März 2024 auf den 30. Juni 2024 (act. 3/17 und act. 17/2) ungültig, was entsprechend festzustellen ist. Da sich der Beklagte mit seinem Hauptstandpunkt durchsetzt, ist weder auf seinen Eventualantrag (maximale Erstreckung bzw. Berechtigung zum Auszug unter Einhaltung einer Mitteilungsfrist von 15 Tagen) noch seinen Subeventualantrag (erstmalige Erstreckung bei kürzerer Erstreckung) einzugehen (vgl. act. 18).

3. Forderung über Fr. 652.55 nebst Zins

3.1. Die Parteien haben dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Vorbehalten bleiben gesetzliche Bestimmungen über die Feststellung des Sachverhaltes und die Beweiserhebung von Amtes wegen (Art. 55 Abs. 2 ZPO). Das Gericht wirkt durch entsprechende Fragen darauf hin, dass die Parteien ungenügende Angaben zum Sachverhalt ergänzen und die Beweismittel bezeichnen (Art. 247 Abs. 1 ZPO). Es stellt in den Angelegenheiten nach Art. 243 Abs. 2 ZPO (Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, sofern – wie hier – der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist) oder bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– in den übrigen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 ZPO).

3.2. Der Kläger verlangt vom Beklagten Schadenersatz in Höhe von Fr. 652.55, wobei sich diese Forderung wie folgt zusammensetzen soll: Fr. 396.75 (Fr. 181.25 [act. 3/5 und Prot. S. 6; vgl. auch act. 17/6] + Fr. 215.50 [act. 3/6 und Prot. S. 6; vgl. auch act. 17/6]) + Fr. 3.30 + Fr. 133.50 + Fr. 54.– + Fr. 65.– (act. 3/13). Beim Betrag von Fr. 396.75 soll es sich gemäss Ausführungen des Klägers um Reparaturkosten handeln, die die F._____ AG am Waschautomaten Unimatic S vorgenommen hat (Prot. S. 6). Beim Betrag von Fr. 3.30 soll es sich um Zins auf diesen Betrag handeln (Prot. S. 6) und beim Betrag von Fr. 133.50 um Aufwendungen der "G._____", welche der Kläger für sich behauptet, wobei er von einem Stundenansatz von Fr. 89.– ausgeht und einem geltend gemachten Zeitaufwand von 1 ½ Stunden (Prot. S. 7 f.). Sodann soll es sich beim weiter verlangten Betrag von Fr. 54.– um Kosten des Zahlungsbefehls vom 5. Januar 2024 (Betreibungskosten) handeln (vgl. act. 20/8 und Prot. S. 9) und bei den Fr. 65.– um Kosten bzw. Gerichtsgebühren des Friedensrichteramtes der Stadt D._____ (Prot. S. 9 f. und act. 3/14).

3.3. Dem Kläger obliegt nach Art. 8 ZGB, wonach derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet, die Beweislast für seine geltend gemachte Forderung in Höhe von Fr. 652.55, mithin ins-

besondere für das Vorliegen eines Schadens (inklusive dessen substantielle Höhe), dem Vorliegen einer Pflicht- oder Vertragsverletzung sowie der (adäquaten) Kausalität zwischen dieser Pflichtverletzung und dem Schaden (vgl. BGer 4A_174/2017, E. 4.1).

3.4. Vorliegend ist unbestritten (act. 18 S. 4), dass die F._____ AG zwei Reparaturen nach Störungsmeldungen am Waschautomat in der vermieteten Liegenschaft vorgenommen hat, und zwar einerseits nach einer Auftragserteilung am 11. September 2023 (act. 3/5) und andererseits am 18. September 2023 (act. 3/6) und sie dabei total Fr. 396.75 in Rechnung stellte (a.a.O.). Ursache dieser Reparaturen soll gemäss Vorbringen des Klägers "blockieren und zerstören" der Maschine durch "Fremdkörper" sein (act. 1, act. 3/7 ["Beispielbilder"]). Auch auf gerichtliche Nachfrage hin (Art. 56 ZPO) konnte der Kläger nicht substantiiert vorbringen, um welche "Fremdkörper" es sich genau handelte (die Rede ist von einem Geldstück [20-Rappen-Münze] und/oder einem Deckel bzw. "Kronkorken" [vgl. act. 3/7]). Damit fehlt es an rechtsgenügenden Tatsachenbehauptungen. Abgesehen davon, dass mithin bereits die Ursache, welche die Reparaturarbeiten an der Waschmaschine auslösten, unklar geblieben ist (gemäss den Rechnungen waren es die Störungsmeldungen "F6 E77 – Filter unten lässt sich nicht richtig drehen – verklemmt", act. 3/5-6; vgl. auch act. 14), fehlt es auch an konkreten, vom Kläger offerierten Beweismitteln in Bezug auf die eigentliche Ursache. Vermutungen allein genügen in einem Zivilprozess nicht. Im vorliegend anwendbaren, vereinfachten Verfahren (Art. 243 ff. ZPO) besteht zwar grundsätzlich eine verstärkte gerichtliche Fragepflicht, doch dient diese nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeiten einer Partei auszugleichen (BGer 5A_211/2017, E. 3.1.3.2). Es liegt insbesondere nicht am Gericht, selbstständig den Sachverhalt zu erforschen und den relevanten Prozessstoff zusammenzutragen (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.1 und E. 3.1; BGer 4A_588/2013, E. 2.6 mit Hinweisen). Damit gelingt es dem Kläger nicht, seine Forderung über total Fr. 396.75 substantiiert zu behaupten. Selbst wenn sie rechtsgenügend behauptet worden wäre, bliebe es im Übrigen letztlich gänzlich unbewiesen, dass die Kosten von Fr. 396.75 auf ein Verhalten des Beklagten zurückzuführen wären (fehlender Kausalzusammenhang), ist er doch unbestrittenermassen nicht die einzige Person, welche den Waschautoma-

ten benutzte (Prot. S. 15; vgl. auch act. 18 S. 5). Damit fehlt es auch an einer Grundlage für die weitere geltend gemachte Zinsforderung von Fr. 3.30 auf den Betrag von Fr. 396.75.

3.5. Für die vom Kläger weiter geforderten Kosten von Fr. 133.50 gilt dasselbe wie eben erwogen. Auf gerichtliche Aufforderung hin konnte zwar ein Stundenansatz der "G. _____" von Fr. 89.– rechtsgenügend behauptet werden (Prot. S. 7), doch wurden weder dafür noch für den konkreten Zeitaufwand an sich (gemäss Kläger 1 ½ Stunden) Beweismittel offeriert. Dass sich dies aus dem vom Kläger eingereichten Betreibungsbegehren ergibt, trifft zwar zu (act. 17/13; vgl. auch Prot. S. 8), doch vermag dieses allein – entgegen der Ansicht des Klägers (Prot. S. 7) – den Beweis dafür nicht zu erbringen. Da sich somit sowohl die Kosten von Fr. 396.75 als auch von Fr. 133.50 als unbegründet erweisen, fallen auch die Fr. 54.– dahin, da es sich bei diesem Betrag um die Kosten des Zahlungsbefehls in der Betreuung Nr. 2 handelt (Betreibungskosten), welche durch das vom Kläger beim Betreibungsamt Dübendorf eingereichte Betreibungsbegehren (act. 17/13) entstanden sind (act. 17/15). Und zuletzt unbegründet, weil vom Kläger selbst verschuldet (vgl. act. 17/17-19), sind die abschliessend geforderten Fr. 65.–, da es sich dabei um Kosten des Friedensrichteramtes der Stadt D. _____ handelt, welches mangels sachlicher Zuständigkeit (Streitigkeit aus einem Mietverhältnis von Wohnraum) auf das Schlichtungsgesuch des Klägers nicht eingetreten war (act. 3/12; vgl. auch Prot. S. 9 f. und act. 17/17-19).

3.6. Damit ist zusammengefasst die gesamte Forderung des Klägers (samt Zinsen) abzuweisen. Folgerichtig ist daher die Betreuung Nr. 2 (Zahlungsbefehl vom 5. Januar 2024) aufzuheben und das Betreibungsamt Dübendorf anzuweisen, Dritten von dieser Betreuung keine Kenntnis zu geben.

4. Widerklage

4.1. Der Beklagte verlangt vom Kläger widerklageweise Fr. 2'260.– nebst 5 % Zins seit dem 30. Mai 2024 (act. 18 S. 1). Hier geht es um die Rückzahlung einer vom Beklagten geleisteten Sicherheit (Kaution) in Höhe von Fr. 2'620.– (act. 20/15; vgl. auch act. 3/3). Unbestritten in diesem Zusammenhang ist, dass

der zur Diskussion stehende Betrag nicht vom Kläger als Vermieter auf ein Sparkonto oder ein Depot, das auf den Namen des Mieters (Beklagter) lautet, hinterlegt wurde, so wie es das Gesetz in Art. 257e Abs. 1 OR vorschreibt (Prot. S. 17 und S. 20; vgl. auch act. 15/21). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Widerklage bereits als begründet. Sie ist im beantragten Umfang von Fr. 2'260.– (Art. 58 Abs. 1 ZPO) gutzuheissen und es ist der Kläger zu verpflichten, dem Beklagten diesen Betrag (zuzüglich dem unbestritten gebliebenen Zins zu 5% seit dem 30. Mai 2024 auf die Forderung) zu bezahlen.

4.2. Weiter fordert der Beklagte vom Kläger widerklageweise, ihm einen Schlüssel für den Velounterstand auszuhändigen bzw. diesen nicht abzuschliessen und ihm die Nutzung zu gewährleisten (act. 18). Auch bezüglich des Velounterstandes ist nicht bestritten, dass der Kläger diesen abgeschlossen und ihn dem Beklagten zur Miete angeboten hatte (act. 15/21; act. 20/11-12 und act. 17/25). Da dem Beklagten allerdings im Mietvertrag bereits ein Velounterstand "Zur Mitbenützung" vermietet wurde, erweist sich auch dieses Begehren des Beklagten als begründet (act. 3/3 und act. 17/3). Es ist somit der Kläger zu verpflichten, dem Beklagten auf erstes Verlangen einen Schlüssel für den Velounterstand auszuhändigen sowie dessen Nutzung zu gewährleisten. Im Übrigen (Mietzinsreduktion um monatlich Fr. 20.–) ist die Widerklage abzuweisen, da es für eine derartige Reduktion an der erforderlichen Intensität der Beeinträchtigung fehlt.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Prozesskosten – bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) – sind der unterliegenden Partei, mithin dem Kläger und Widerbeklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 11 Abs. 1 ZPO).

5.2. Was die Höhe der Entscheidgebühr betrifft, so ist festzuhalten, dass die Grundgebühr bei einem Streitwert von Fr. 59'377.55 (act. 4 S. 2) rund Fr. 6'300.– beträgt (§ 4 Abs. 1 Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 [GebV OG]). In (zusätzlicher) Anwendung von § 4 Abs. 3 GebV OG ist die Entscheidgebühr konkret auf Fr. 6'000.– festzusetzen. Sie ist dem grösstenteils

unterliegenden Kläger aufzuerlegen (Art. 106 ZPO) und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 ZPO).

5.3. Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt aufgrund des angegebenen Streitwerts Fr. 7'845.– (§ 4 Abs. 1 Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 [AnwGebV]). Der Anspruch auf die Gebühr ist mit der Klageantwort entstanden und deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Dementsprechend ist sie dem Beklagten in dieser Höhe zuzüglich Mehrwertsteuer zuzusprechen bzw. der Kläger entsprechend zu verpflichten, dem Beklagten diese zu bezahlen.

6. Rechtsmittel

Der Streitwert der Klage beträgt – wie erwähnt – Fr. 59'377.55 (act. 4 S. 2), weshalb dieser Entscheid mit Berufung anfechtbar ist (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 3. März 2024 auf den 30. Juni 2024 ungültig ist.
2. Die Klage wird im übrigen Umfang von Fr. 625.55 [recte: Fr. 652.55] nebst Zins zu 5% seit dem 1. Februar 2024 abgewiesen und demzufolge die Betreuung Nr. 2 (Zahlungsbefehl vom 5. Januar 2024) beim Betreibungsamt Dübendorf aufgehoben.

Das Betreibungsamt Dübendorf wird angewiesen, Dritten von der Betreuung Nr. 2 keine Kenntnis zu geben.

3. Der Kläger und Widerbeklagte wird in teilweiser Gutheissung der Widerklage verpflichtet, dem Beklagten und Widerkläger den Betrag von Fr. 2'260.– nebst Zins zu 5% seit dem 30. Mai 2024 zu bezahlen, zahlbar innert 10 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft.
4. Der Kläger und Widerbeklagte wird in teilweiser Gutheissung der Widerklage verpflichtet, dem Beklagten und Widerkläger auf erstes Verlangen einen Schlüssel für den Velounterstand auszuhändigen sowie dessen Nutzung zu gewährleisten.
5. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
6. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt.
7. Die Gerichtskosten werden dem Kläger und Widerbeklagten auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
8. Der Kläger und Widerbeklagte wird verpflichtet, dem Beklagten und Widerkläger eine Parteientschädigung von Fr. 7'845.– (zzgl. 8.1 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

9. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteien,
 - das Betreibungsamt Dübendorf (hinsichtlich Dispositiv-Ziffer 2),
je gegen Empfangsbestätigung.
10. Eine Berufung gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Uster, 3. Februar 2025

BEZIRKSGERICHT USTER

Mietgericht

Der Mietgerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Simmen

MLaw Maggetti