

ZMP 2026 Nr. 10

Art. 257d OR; Art. 97 OR; Art. 115 OR; Art. 259d OR; Art. 264 OR; Art. 267 und 267a OR; Art. 8 ZGB. Zahlungsverzug und Mängel der Mietsache. Rückgabe der Mietsache. Vertragsaufhebung. Schadenersatz. Schäden bei Rückgabe. Beweislast.

Eine gültige Zahlungsverzugskündigung beruht auf einer Vertragsverletzung des Mieters, so dass die Vermieterin mit einer Schadenersatzklage verlangen kann so gestellt zu werden, wie wenn der Vertrag korrekt erfüllt worden wäre. Für Minderungsansprüche oder entsprechende Verrechnungsforderungen, die einem Zahlungsverzug entgegenstehen, ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet.. Die Mängel sind in sachlicher und zeitlicher Hinsicht genau zu beschreiben und im Streitfall mit tauglichen Beweisofferten zu untermauern.

Vereinbaren die Parteien eine Sachrückgabe, so spielt es i.d.R. keine Rolle mehr, ob die Zahlungsverzugskündigung gültig war oder nicht, denn wenn der Vertrag noch Bestand gehabt hätte, wäre der Mieter von seinen Vertragspflichten nur befreit gewesen, wenn er einen zumutbaren Ersatzmieter vorgeschlagen hätte. Von einer einvernehmlichen Vertragsaufhebung (ohne weitere Folgen) lässt sich allein aufgrund der Sachrückgabe nicht sprechen. Macht die Vermieterin bei der Kündigung klar, dass sie sich weitere vertragliche Ansprüche vorbehält, liegt offensichtlich keine Aufhebung nach Art. 115 OR vor.

Bei der Rückgabe der Sache haftet der Mieter nur für den vertragswidrigen Gebrauch. Die Vermieterin ist dafür beweisbelastet, dass ein Mangel während der Mietdauer entstanden ist.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MH250008-L vom 10. August 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Renz, Heusser; Gerichtsschreiberin Ulrich):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 29. August 2024 mietete der Beklagte von der Klägerin per 1. Oktober 2024 das 6-Zimmer-Einfamilienhaus an der N.-strasse x in Zürich. Den

Mietzins legten die Parteien auf Fr. 30'000.– monatlich fest. Im Mietzins inbegriffen waren Neben- und Verbrauchskosten, Möbel, die Doppelgarage sowie die Überlassung von Personal.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2025 informierte der Beklagte die Klägerin über angebliche im Mietobjekt bestehende Mängel, namentlich unter anderem zu niedrige Raumtemperaturen, ungenügende Gartenpflegearbeiten, fehlende Funktionstüchtigkeit der Gartenbeleuchtung sowie unzulässige Urlaubsabwesenheiten des Personals, und erklärte gleichzeitig die Herabsetzung des Mietzinses nach Art. 259d OR sowie die Verrechnung des Mietzinses mit angeblich bestehenden Schadenersatzforderungen, so dass insbesondere für den Monat Februar 2025 kein Mietzins mehr geschuldet sei.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2025 informierte die Klägerin den Beklagten sowie seine Ehefrau darüber, dass noch kein Zahlungseingang des Mietzinses für den Monat Februar 2025 verzeichnet werden konnte und setzte unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des ausstehenden Mietzinses an. Mit Schreiben vom 10. März 2025 mahnte die Klägerin den Beklagten und seine Ehefrau erneut ab, diesmal betreffend den für den Monat März 2025 geschuldeten Mietzins.

Mit amtlichen Formularen vom 11. März 2025 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit dem Beklagten per 30. April 2025. Als Begründung führte sie «Zahlungsrückstand» an. Am 30. April 2025 gab der Beklagte das Mietobjekt zurück.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2025 rügte die Klägerin gegenüber dem Beklagten in Bezugnahme auf die Rückgabe des Mietobjekts diverse angebliche Schäden an der Mietsache und machte jenen für diese haftbar (act. 3/17).

Mit Zahlungsbefehl vom 14. März 2025 wurde der Beklagte aufgefordert, die Mietzinse für die Monate Februar und März 2025 in der Höhe von gesamthaft Fr. 60'000.– nebst Zins zu 5 % seit dem 6. Februar bzw. 6. März 2025 zu bezahlen (Betreibung Nr. n1). Mit Zahlungsbefehl vom 22. April 2025 wurde der Beklagte sodann aufgefordert, den Mietzins für den Monat April 2025 in der Höhe von Fr. 30'000.– nebst Zins von 5 % seit dem 4. April 2025 zu bezahlen (Betreibung Nr. n2). Der Beklagte erhob in beiden Betreibungen Rechtsvorschlag.

2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Eingabe vom 16. April 2025 machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich anhängig und forderte die Bezahlung des Mietzinses für die Monate Februar bis April 2025 sowie die Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung n1. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. Juli 2025 erweiterte die Klägerin ihr Rechtsbegehren und forderte neu zusätzlich die Bezahlung von Schadenersatz nebst Zins sowie die Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung n2. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 15. Juli 2025 keine Einigung hatte erzielt werden können, erteilte die Schlichtungsbehörde der Klägerin mit Beschluss desselben Tages die Klagebewilligung.

2.2. Gestützt auf dieselbe gelangte die Klägerin mit Klage vom 15. September 2025 ans Mietgericht Zürich. Mit Beschluss vom 18. September 2025 wurde die Klage dem Beklagten zugestellt, die Klägerin aufgefordert, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 7'355.– zu leisten sowie die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Nach Leistung des Vorschusses wurde dem Beklagten mit Präsidialverfügung vom 24. September 2025 Frist zur schriftlichen Klageantwort angesetzt. Die entsprechende Eingabe erfolgte innert erstreckter Frist am 24. November 2025. Sie wurde der Klägerin mit Präsidialverfügung vom 25. November 2025 zugestellt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2026 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 16. April 2026 vorgeladen. Mit Eingabe vom 13. März 2026 beantragte der Beklagte die Abnahme der Vorladung zur Hauptverhandlung und die Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels; dem Antrag wurde mit Schreiben vom 16. März 2026 nicht stattgegeben. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. April 2026 erstatteten die Parteien ihre Parteivorträge. Nach Durchführung der Hauptverhandlung und gescheiterten Vergleichsbemühungen erklärte das Gericht das Verfahren für spruchreif. Weil der ursprüngliche Gerichtsschreiber für die Urteilsbegründung nicht mehr zur Verfügung stand, musste er ausgetauscht werden. Die Urteilsberatung erfolgte auf dem Zirkularweg.

II. Prozessuales

1. Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Wohnräume und beträgt der Streitwert mehr als Fr. 30'000.– (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG i.V.m. § 26 Satz 1 GOG *e contrario*; Art. 33 ZPO). Zur Anwendung gelangt das ordentliche Verfahren (Art. 219 ff. ZPO und Art. 243 ZPO *e contrario*).

2. Die Parteien haben dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (sog. Verhandlungsgrundsatz; Art. 55 Abs. 1 ZPO). Den Parteien obliegt insofern eine Behauptungslast. Globale Behauptungen oder Bestreitungen von Tatsachen genügen nicht (sog. Substantiierungslast; BSK-GEHRI, Art. 55 ZPO N 2 ff.). Eine Tatsachenbehauptung muss, um der Substantiierungslast zu genügen, immer so konkret formuliert werden, dass eine substantiierte Bestreitung möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1). Für die von ihnen behaupteten Tatsachen obliegt den Parteien sodann eine Beweisführungslast. Welche Partei die Behauptungs- und Beweisführungslast trägt, ergibt sich aus Art. 8 ZGB, wonach diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, die aus ihr Rechte ableitet.

3. Der Verhandlungsgrundsatz wird durch die gerichtliche Fragepflicht eingeschränkt. Sind Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig, so gibt ihr das Gericht durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und zur Ergänzung (Art. 56 ZPO). Die Fragepflicht ist in vom Verhandlungsgrundsatz beherrschten Verfahren auf klare Mängel in den Parteivorbringen beschränkt und befreit die Parteien nicht davon, die relevanten Tatsachen und entsprechenden Beweismittel selber vorzubringen und darf nicht auf eine Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen hinauslaufen (BSK-GEHRI, Art. 55 ZPO N 7). Bei anwaltlich vertretenen Parteien hat die richterliche Fragepflicht nur eine sehr eingeschränkte Tragweite (Urteil des Bundesgerichts 5A_3/2019 vom 18. Februar 2019 E. 4.1).

III. Materielle Behandlung der Klage

1. *Mietzins für die Monate Februar–April 2025*

1.1. *Standpunkt der Klägerin*

Die Klägerin macht geltend, dass die vom Beklagten behaupteten Mängel der Mietsache nicht bestanden hätten oder umgehend behoben worden seien, weshalb die vom Beklagten geforderte Mietzinsherabsetzung zu keinem Zeitpunkt geschuldet gewesen sei und jener entsprechend den vollen Mietzins für die Monate Februar bis April 2025 zu bezahlen habe. Der Beklagte habe die behaupteten Mängel bloss vorgeschoben, um sich der Zahlung des Mietzinses zu entziehen, und selbst wenn einzelne Mängel bestanden hätten, vermöge dies keine vollständige Herabsetzung des Mietzinses für mehrere Monate zu rechtfertigen.

Als der Beklagte der Klägerin im Oktober 2024 mitgeteilt habe, dass einzelne Heizkörper nicht vollflächig warm würden, sei umgehend ein Heizungstechniker aufgeboden worden. Dieser habe festgestellt, dass die Heizungen gelüftet werden mussten; nach der Entlüftung sei das Problem wieder behoben gewesen. Anfangs Januar 2025 habe der Beklagte zwar erneut mitgeteilt, dass die Temperatur im Haus zu kalt sei. G., der Liegenschaftsverwalter der Klägerin, sei daraufhin jedoch umgehend zur Besichtigung aufgeboden worden und habe anlässlich dieser und weiterer Besichtigungen keine ungenügenden Raumtemperaturen feststellen können. Auch das Reinigungspersonal habe rapportiert, dass es in sämtlichen Zimmern der Liegenschaft stets warm sei. Ende Januar 2025 habe die Klägerin die Heizungen erneut technisch warten lassen, wobei sich gezeigt habe, dass sich die Heizkörper in einwandfreiem Zustand befunden hätten. Aus reiner Kulanz und obwohl kein Mangel vorgelegen habe, habe sie am 4. Februar 2025 eine zusätzliche Heizungssteuerung installieren lassen.

Nach der Mängelrüge des Beklagten vom 30. Januar 2025 habe sich die Vermutung aufgedrängt, dass die Reklamationen des Beklagten schikanös seien. Die am 6. Februar 2025 von der U. AG gemessenen Ist-Temperaturen hätten über 25 °C und die vom Beklagten eingestellten Soll-Temperaturen 30 °C oder mehr betragen. Diese Messungen hätten ausserdem den hohen Heizölverbrauch des Beklagten erklärt. So habe der Beklagte in 7 Monaten circa 7'000 Liter Heizöl verbraucht,

etwa das Doppelte des Verbrauchs vor seinem Einzug. Weiter verfügten die Räume, insbesondere die Schlafzimmer, über eine zusätzliche Heizmöglichkeit mittels der Klimaanlage. Insgesamt hätten die Heizungen im Mietobjekt jederzeit einwandfrei funktioniert und die Raumtemperaturen nie unter 25 °C gelegen. Verlässliche Messungen über einen längeren Zeitraum habe der Beklagte nie vorgelegt. Aus den vom Beklagten eingereichten Screenshots lasse sich nur ableiten, dass dort, wo das Thermostat nicht «offline» sei, hohe Raumtemperaturen herrschten. Dass das Thermostat in einem Raum «offline» sei, könne verschiedene Ursachen haben und lasse nicht auf einen Ausfall der Heizung oder tiefe Temperaturen schliessen. Von einem relevanten Mangel sei im Übrigen erst bei dauerhaften Abweichungen von 3–5 °C von der Normaltemperatur auszugehen, wobei letztere in Wohnräumen 20–21 °C betrage.

Soweit der Beklagte ungenügende Gartenarbeit sowie eine fehlende Gartenbeleuchtung bemängelte, führt die Klägerin aus, dass sie ihn darauf aufmerksam gemacht habe, dass in den Wintermonaten wetterbedingt ein geringeres Mass an Gartenpflege vorgenommen werde. Das Unterlassen von Gartenpflegearbeiten in den Wintermonaten schränke die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft denn auch nicht ein. Die einzelnen Beleuchtungselemente im Garten seien ausserdem ohne Weiteres ersetzt worden. Im Übrigen handle es sich bei den Beanstandungen um blosser Bagatellen, die von vornherein keine Mietzinsminderung rechtfertigen könnten.

Zur vom Beklagten kritisierten Ferienabwesenheit des zur Verfügung gestellten Reinigungspersonals hält die Klägerin fest, dass der Beklagte stets über geplante Ferienabwesenheiten informiert gewesen sei und diese vertragsgemäss stets in Absprache zwischen dem Reinigungspersonal und dem Beklagten stattgefunden hätten. Die genaue Einsatzplanung sei im Übrigen nicht Teil des Mietvertrags. Das behauptete Aufgebot von Ersatzpersonal sei im Übrigen unbelegt.

1.2. Standpunkt des Beklagten

Der Beklagte macht geltend, dass das gemietete Mietobjekt unmittelbar nach dem Einzug diverse erhebliche Mängel aufgewiesen habe, welche trotz mehrmaliger Aufforderungen und Abmahnungen nie behoben worden seien. So sei insbesondere über die Wintermonate und insbesondere in der Nacht die Raumtemperatur

zu niedrig gewesen, was zur Unbenutzbarkeit gewisser Zimmer sowie zu Erkrankungen in der Familie des Beklagten geführt habe. Am 17. Februar 2025 habe der Beklagte in einem der Kinderzimmer tagsüber eine Temperatur von 17.9 °C messen können. Der behauptete Heizölverbrauch werde bestritten; daraus könne so-wieso höchstens abgeleitet werden, dass die Beheizung der Liegenschaft nicht einwandfrei funktioniert habe. Im Übrigen hätten die von der Heizungssteuerung angezeigten Temperaturen gerade nicht den tatsächlichen entsprochen. Wenn das Gericht unerwarteterweise trotzdem zu diesem Schluss kommen würde, wäre festzuhalten, dass solch hohe Temperaturen auch wiederum einen Mangel darstellen würden, da Temperaturen von nahezu 28 °C für Wohnzwecke ebenso ungeeignet seien. Weiter habe der für die Pflege des Gartens und die Reinigung der Terrassen zuständige Gärtner seit November 2024 auf Instruktion der Klägerin hin keinerlei Gartenarbeiten mehr ausgeführt, obwohl vertraglich für die Wintermonate Arbeiten einmal im Monat vereinbart seien. Der Beklagte habe deshalb in den Wintermonaten auf eigene Kosten Gartenpflegearbeiten ausführen lassen müssen; erst am 30. Januar 2025 und nach mehrmaligem Rügen sei der Gärtner erschienen. Im Garten sei weiter die Elektroversorgung und Beleuchtung seit Mietbeginn nicht funktionstüchtig gewesen; dieser Mangel sei bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht vollständig behoben worden. Der Beklagte macht ausserdem geltend, dass die Urlaubsabwesenheiten des mit dem Mietobjekt überlassenen Personals nicht mit ihm abgesprochen worden seien. So sei dem Beklagten und seiner Ehefrau im Oktober 2024 zwei Tage vor Antritt der Ferien überraschend und ohne jegliche Vorankündigung mitgeteilt worden, dass A. nun eine Woche im Urlaub sein werde. Auch ein dreiwöchiger Urlaub von F. im Dezember 2024 bzw. Januar 2025 sei dem Beklagten und seiner Ehefrau erst kurz vor Antritt und mit der Aussage mitgeteilt worden, der Urlaub sei mit dem Eigentümer abgesprochen worden. Aufgrund der Abwesenheiten habe der Beklagte, insbesondere zur Sicherstellung der Betreuung seiner autistischen Tochter, auf eigene Kosten Ersatzpersonal organisieren müssen.

Aufgrund dieser Mängel habe der Beklagte den Mietzins teilweise nach Art. 259d OR herabgesetzt, teilweise habe er die Verrechnung des Mietzinses mit dem Ersatz des durch die fehlenden Gartenpflegearbeiten bzw. durch das abwesende

Personal entstandenen Schadens erklärt. Insgesamt schulde der Beklagte für die Monate Februar–April 2025 somit keinen Mietzins.

1.3. *Zum Rechtlichen*

Der Vermieter ist gemäss Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet, die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Taugt die Mietsache nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch, fehlt ihr mithin eine Eigenschaft, die den Gebrauchswert beeinträchtigt, ist sie mangelhaft. Es kann sich dabei um vertraglich zugesicherte oder im Hinblick auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln (BGE 135 III 345 E.3.2; BGer 4A_310/2025 vom 26. Februar 2026 E. 6.1; MPra-KUNZ, 10. A. Zürich 2022, S. 238).

Hat der Mieter den Mangel weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen (vgl. Art. 259 OR), kann er verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR). Ausserdem kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR). Nicht jeder Mangel berechtigt allerdings zu einer Herabsetzung des Mietzinses. Ohne besondere Umstände kommt eine solche nach der Praxis der Gerichte erst in Betracht, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch mindestens um 5 % eingeschränkt ist oder wenn eine weniger gewichtige Einschränkung über eine längere Zeit andauert (Urteile des Bundesgerichts 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3 sowie 4A_510/2023 vom 11. Oktober 2024 E. 5.1).

Wer die Herabsetzung des Mietzinses verlangt, hat darzutun, welche Mängel während welcher Dauer und in welchem Ausmass die Nutzung des Mietobjekts beeinträchtigt haben. Die Beweislast für das Bestehen eines Mangels und den sachlich und zeitlich geltend gemachten Umfang der Herabsetzung trägt der Mieter (Art. 8 ZGB; ZK-HIGI/WILDISEN, 5. A., Zürich 2022, Art. 259d OR N 20).

1.4. Würdigung

Im vorliegenden Fall werden vom Beklagten mehrere Mängel geltend gemacht, welche in der Summe zu einer Herabsetzung des Mietzinses von 50 % führen sollen. Unbestritten blieb, dass zu Beginn des Mietverhältnisses im Oktober 2024 die Heizung nicht ordnungsgemäss funktionierte und dies der Klägerin so mitgeteilt wurde. Die Klägerin hat daraufhin die E. AG beauftragt, welche am 14. Oktober 2024 vor Ort Wartungsarbeiten durchgeführt, den Brenner gereinigt und den Flammentopf ersetzt hat. Am 16. Oktober 2024 führte die Z. Partner AG die Kontrolle und Entlüftungen der Heizkörper durch und montierte einen Thermostat. Per 16. Oktober funktionierte die Heizung somit wieder ordnungsgemäss. Der Beklagte führt weiter aus, dass die Heizung von Anbeginn und insbesondere über die Wintermonate nicht ordnungsgemäss funktioniert habe und die Raumtemperaturen deshalb zu niedrig gewesen seien. Diese pauschalen Behauptungen genügen der Behauptungslast bezüglich der vom Beklagten geltend gemachten Mietzinsherabsetzung von rund 50 % nicht: So führte der Beklagte nicht aus, wie warm bzw. kalt es denn seiner Meinung nach gewesen sein soll, und er stellte in den Raum, dass es statt zu kalt auch zu warm gewesen sein könnte.

Dass der Mangel weiterhin bestehe, wurde erst mit Schreiben vom 30. Januar 2025 gerügt, wobei der Rechtsvertreter des Beklagten auf angebliche diverse frühere Rügen Bezug nahm. Belege oder Nachweise für solche Rügen fehlen jedoch, und man sucht auch vergebens nach substantiierten Angaben dazu. Nachgewiesene Kenntnis von den Mängeln hatte die Klägerin erst mit Schreiben vom 30. Januar 2025. Am 27. Januar 2025 wurden Wartungsarbeiten an den Heizungen durch die E. AG vorgenommen, wobei in dem Wartungsbericht keine Mängel erwähnt werden. Zur Belegung der tiefen Temperaturen bezieht sich der Beklagte auf ein Bild, auf welchem ein Thermometer in einem Zimmer zu sehen ist, welches eine Temperatur von 17.9°C anzeigt, sowie Screenshots der Heizungsapp, worin gewisse Zimmer als "offline" angezeigt werden (act. 19/2; 19/3; 19/5). Bei den anderen Zimmern wird eine Raumtemperatur zwischen 23.7°C und 28°C angezeigt.

Das Bild mit dem Thermometer enthält keine Ortsangabe, keinen Zeitstempel oder Infos, wie das Gerät kalibriert ist. Die "Offline"-Anzeige von einzelnen Heizungen

vermag nur zu beweisen, dass diese Heizungen gerade nicht mit der App verbunden waren, sagt aber nichts über deren Funktionieren aus. Im Gegenteil sprechen die angezeigten Temperaturen in den Zimmern mit funktionierender Messung sowie die substantiierten und im Übrigen belegten Angaben der Klägerin zum Heizölverbrauch dafür, dass der Beklagte und seine Familie ganz bewusst hohe Raumtemperaturen anstrebten.

Nicht substantiiert bestritten hat der Beklagte sodann die mit einem Foto untermauerten Angaben der Klägerin, dass die Mieträume auch über die Klimaanlage beheizt werden können. Es ist zwar richtig, dass das ordnungsgemässe Funktionieren derselben mittels der Werbeaussagen des Herstellers noch nicht bewiesen ist. Das ändert aber nichts daran, dass der Beklagte einen Defekt der Klimaanlage weder behauptet noch mit Beweisofferten untermauert und im Übrigen der Klägerin auch nie gemeldet hat.

Ähnlich verhält es sich mit dem geltend gemachten Mangel bezüglich der nicht abgesprochenen Ferienabwesenheiten des Personals. Da laut Mietvertrag die Klägerin dem Beklagten unbestrittenermassen auch Personal zur Verfügung zu stellen hatte (vgl. [Mietvertrag], besondere Vereinbarungen, Ziff. 9-12), kann dessen Ausbleiben durchaus einen Mangel darstellen (Ziff. III.1.3). Doch wurden auch hier vom Beklagten nur pauschale Behauptungen aufgestellt, welche nicht weiter substantiiert wurden. Dieser reichte lediglich den Nachweis der Ferienbezüge der beiden Angestellten ein. Daraus allein lassen sich weder die Nichtabsprache des Ferienbezugs noch die angeblich zusätzlich angestellten Betreuungspersonen ableiten. Deren Namen hat der Beklagte nicht genannt. Zum Beweis für seine Darstellung offerierte er im Wesentlichen seine eigene Befragung und diejenige seiner Gattin sowie ein Schreiben seines Anwalts. Dass er vom ihm in Ziff. 11 der besonderen Vereinbarungen des Mietvertrags eingeräumten Weisungsrecht hinsichtlich des Ferienbezugs Gebrauch gemacht hätte und wenn ja mit welchem Resultat, führte er nicht aus, geschweige denn dass er zur Zeit der Ferienbezüge bei der Klägerin gegen ein allfälliges eigenmächtiges Handeln des Personals protestiert hätte. Eine mangelhafte Erfüllung des Vertrages durch die Klägerin ist daher zu verneinen.

Bezüglich der Gartenarbeit führte der Beklagte einzig aus, dass der zuständige Gärtner von November 2024 bis Ende Januar nicht 2025 nicht mehr erschienen sei, er deshalb Ersatzpersonal habe organisieren müssen und die Elektroversorgung und Beleuchtung im Garten seit Mietbeginn nicht funktionstüchtig gewesen sei. Weitere Ausführungen oder Belege blieben aus. Auf solche unsubstantiierte Ausführungen ist nicht weiter einzugehen. Bezüglich Gartenarbeiten erläuterte der Beklagte nicht, welche Arbeiten zur genannten (Winter-)Zeit hätten ausgeführt werden sollen.

Insgesamt sind die vom Beklagten geltend gemachten Mängel nicht dargetan. Folglich war weder eine Herabsetzung des Mietzinses noch eine Verrechnung gerechtfertigt. Der Beklagte schuldet der Klägerin daher die Mietzinse für die Monate Februar bis März 2025.

2. Schadenersatz nach Art. 257d OR in Verbindung mit Art. 97 Abs. 1 OR

2.1. Standpunkt der Klägerin

Die Klägerin führt aus, dass der Beklagte ab Februar 2025 keine Mietzinse mehr bezahlt habe, weshalb die Klägerin berechtigt gewesen sei, nach erfolgloser Mahnung die Kündigung wegen Zahlungsverzugs auszusprechen. Diese sei form- und fristgerecht erfolgt und vom Beklagten nicht angefochten worden. Die Ausführungen des Beklagten, wonach seiner Ehefrau anstelle einer Mahnung mit Kündigungsandrohung bloss ein leeres Couvert zugestellt worden sei, sei eine unplausible Schutzbehauptung. Die Ehefrau des Beklagten habe das Couvert unbestrittenmassen erhalten. Dabei sei die Adresse direkt auf das Schreiben gedruckt worden; ein separates Adressblatt sei nicht verwendet worden. Bei einem Couvert mit Fenster sei die Verwendung eines separaten Adressblatts nicht nötig und die Schilderung des Beklagten somit nicht plausibel. Die Mahnung sei ausserdem zusätzlich per Einschreiben an die Ehefrau verschickt worden; das Einschreiben sei nicht abgeholt und retourniert worden. Die Rückgabe des Mietobjekts habe am 30. April 2025 stattgefunden. Die Rücknahme sei ausschliesslich wegen dem kündigungsbedingten Ende des Mietverhältnisses erfolgt; eine konkludente Aufhebung des Mietverhältnisses mit befreiender Wirkung habe nicht stattgefunden. Ein solcher Aufhebungswille sei seitens der Klägerin nie da gewesen, was sich erstens aus dem Aussprechen der Kündigung sowie der E-Mail an den Beklagten vom

17. April 2025 ergebe. Durch die Nichtbezahlung der Mietzinse habe der Beklagte den Mietvertrag verletzt, weshalb der Klägerin Ersatz des aus der Vertragsverletzung entstandenen Schadens zustehe. Dabei sei sie so zu stellen, wie wenn der Vertrag bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin erfüllt worden wäre. Nächster ordentlicher Kündigungstermin sei der 31. März 2026 gewesen.

Nach dem Auszug des Beklagten aus dem Mietobjekt habe die Klägerin umgehend Suchbemühungen für eine Wiedervermietung zu den gleichen Konditionen aufgenommen. Sie habe die I. AG, eine professionelle Maklerin, beauftragt, welche sich fachkundig und intensiv um die Wiedervermietung der Liegenschaft bemüht habe. Eine Wiedervermietung sei jedoch nicht gelungen. Zwischenzeitlich habe die Klägerin das ihrerseits eingegangene Mietverhältnis mit dem Grundeigentümer per 31. Oktober 2025 auflösen können. Durch die Suchbemühungen sei die Klägerin ihrer Schadenminderungspflicht nachgekommen, weshalb der Beklagte der Klägerin für die Dauer des Leerstands bis zum 31. Oktober 2025 Schadenersatz in der Höhe von gesamthaft Fr. 180'000.– nebst Zins schulde.

2.2. Standpunkt des Beklagten

Der Beklagte ist der Ansicht, dass er sich aufgrund der erklärten Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR bzw. Verrechnung der Mietzinse mit Schadenersatzforderungen nie im Zahlungsverzug befunden habe. Die mit amtlichem Formular vom 11. März 2025 per 30. April 2025 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257d OR erweise sich deshalb als nichtig. Die Kündigung sei auch deshalb nichtig, weil die Ehefrau des Beklagten gar nie eine Kündigungsandrohung erhalten habe. Vielmehr sei ihr bloss ein leeres Couvert ohne jeglichen Inhalt bzw. ein Couvert, in dem sich bloss ein weisses Blatt mit Adressangabe befunden habe, zugestellt worden. Die Mutter der Beklagten könne dies bestätigen. Da die Ehefrau des Beklagten den Umschlag für eine Werbebotschaft gehalten habe, sei auf der Rückseite doch der Name der Anwaltskanzlei «P.» abgedruckt gewesen, habe sie den Umschlag entsorgt. Die anschliessende Rückgabe der Mietsache sei bloss aus Kulanz erfolgt, darauf sei die Klägerin auch hingewiesen worden. Im Übrigen habe der Beklagte inzwischen auch jegliches Interesse am Mietobjekt verloren. Indem die Klägerin die Mietsache zurückgenommen habe, sei

es zu einer konkludenten Aufhebung des Mietverhältnisses per 30. April 2025 gekommen.

Damit könne für die Zeit nach dem 30. April 2025 auch kein Schadenersatz geschuldet sein. Doch selbst wenn eine Vertragsverletzung des Beklagten vorliegen würde, hätte die Klägerin ihre Schadensminderungspflicht verletzt, weshalb auch deshalb kein Schadenersatz geschuldet sei. Die Klägerin habe ungenügende Suchbemühungen unternommen. Der Aktivitätenrapport belege die behaupteten Suchbemühungen in keiner Weise. Die Klägerin hätte das Mietobjekt breit, aktiv und auf verschiedenen Kanälen vermarkten müssen, damit sie ihrer Schadensminderungspflicht nachgekommen wäre. Zudem habe die Klägerin eine Mietzinsreduktion erst viel zu spät in Betracht gezogen. Ein Grossteil des Mietzinses decke ausserdem die Kosten für das angestellte Personal. Dieses hätte nach dem 30. April 2025 wohl anderweitig eingesetzt werden können oder hätte, falls dies nicht möglich gewesen wäre, gekündigt werden müssen. Überdies habe die Klägerin ihre Pflicht verletzt, indem sie die vom Beklagten gerügten Mängel nicht sofort behoben habe. Durch die nicht umgehende Instandsetzung habe sie die nahtlose Weitervermietung vereitelt. Dass der nächste ordentliche Kündigungstermin der 31. März 2026 gewesen sei, treffe ausserdem nicht zu. Die Parteien hätten vielmehr ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Mindestdauer bis zum 31. Oktober 2025 vereinbart, weshalb auch der 31. Oktober 2025 der erste mögliche Kündigungstermin gewesen sei.

2.3. *Zum Rechtlichen*

Ist der Mieter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Ohne Bedeutung ist, ob der Mieter die Mietzinsforderung bestreitet; Art. 257d Abs. 1 OR verlangt nur die Fälligkeit der Forderung, nicht jedoch, dass ein diesbezüglicher

Ausstand unbestritten oder gerichtlich festgestellt ist (BGE 140 III 591 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_523/2022 vom 9. Mai 2023 E. 4.1.).

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) sind dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR). Das Bundesgericht und die Lehre sind sich einig, dass die sog. Empfangstheorie nur in eingeschränkter Form zur Anwendung kommt, da nicht auf den Zeitpunkt, in dem die Mitteilung in die Machtsphäre des Empfängers gelangt ist, abzustellen ist. Massgebend ist vielmehr der Tag, an dem der Mieter die Zahlungsaufforderung tatsächlich in Empfang genommen hat. Kann ein eingeschriebener Brief dem Empfänger nicht sofort übergeben werden, so ist deshalb auf den Zeitpunkt abzustellen, indem er ihn auf dem Postbüro abholt. Wird die Mitteilung auch innerhalb der von der Post gesetzten, siebentägigen Frist nicht abgeholt, so wird fingiert, sie sei am letzten Tag dieser Frist in Empfang genommen worden (BGE 119 II 147 S. 149 E. 2). Die siebentägige Frist beginnt, sobald der Empfänger das Einschreiben gemäss der Abholungsbenachrichtigung bei der Poststelle abholen kann, in der Regel am Tag nach der Hinterlegung der Abholbenachrichtigung (BGer 4A_471/2013 vom 11. November 2013, E. 2). Wird die Zahlungsfristansetzung zugleich mit einem eingeschriebenen und einem nicht eingeschriebenen Brief versendet, so kommen die allgemeinen Grundsätze zur Anwendung, womit allein der Zugang im Empfangsbereich des Mieters zählt (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257d, N 37; BGer 2C_1126/2014 vom 20. Februar 2015).

Durch die Auflösung des Mietverhältnisses ist der Verzug hinsichtlich der rückständigen Mietzinse nicht aufgehoben. Der Mieter schuldet daher weiterhin die rückständigen Mietzinse bis zum Kündigungstermin sowie die Verzugszinsen vom Eintritt des Verzuges bis zur Tilgung (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257d OR, N 61; BGE 119 II 235). Zusätzlich schuldet der Mieter dem Vermieter für die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses nach Art. 257d Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 97 Abs. 1 OR Schadenersatz. Geschuldet ist das positive Interesse (Erfüllungsinteresse). Dieses wird nach der Differenzmethode berechnet und umfasst in der Regel den Mietzinsausfall bis zum Zeitpunkt, auf den der Mieter frühestens ordentlich hätte kündigen können (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257d OR, N 62; BGE 127 III 548 E. 5). Auf dem Vermieter lastet jedoch eine Schadenminderungsobliegenheit: Er

hat sich nach Rückgabe der Mietsache um die Weitervermietung zu bemühen (Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2022 vom 19. März 2024 E. 4).

Die Parteien können aufgrund der Vertragsfreiheit den Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen ganz oder teilweise aufheben, wobei ein derartiger Aufhebungsvertrag an keine Form gebunden ist. Eine einvernehmliche Auflösung ist auch durch konkludentes Verhalten möglich (SVIT-Kommentar-MÜLLER, Vorbemerkungen zu Art.266–266o, N 46 f.). Zu beweisen hat einen solchen rechtsverrichtenden Vorgang die Partei, welche ihn behauptet (Art. 8 ZGB)

2.4. *Würdigung*

Wie vorne aufgezeigt, bestand und besteht kein Anspruch des Beklagten auf Herabsetzung oder Verrechnung der geschuldeten Mietzinse. Er befand sich im Zahlungsverzug, weshalb ihm die Klägerin zu Recht eine Zahlungsfrist zur Leistung der ausstehenden Mietzinse ansetzte. Die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 6. Februar 2025 wurde dem Rechtsvertreter des Beklagten am 7. Februar 2025 zugestellt. Da innert Frist keine Mietzinszahlung des Beklagten einging, wurde die Kündigung am 11. März 2025 per 30. April 2025 ausgesprochen. Die Kündigung wurde dem Rechtsvertreter am 12. März 2025 zugestellt. Die Voraussetzungen von Art. 257d OR sind somit in Bezug auf den Beklagten erfüllt.

Die Geschichte der Ehefrau bezüglich des leeren Couverts ist wenig glaubhaft. Die Klägerin hat die Schreiben jeweils per A-Post Plus und per Einschreiben versendet. An der Hauptverhandlung reichte die Klägerin das an die Ehefrau adressierte eingeschriebene Couvert ein, welches nicht abgeholt wurde und zurück an die Klägerin gesendet wurde. Das Couvert wurde anlässlich der Verhandlung geöffnet und enthielt die Kündigungsandrohung an die Ehefrau. Die Mahnung vom 6. Februar 2025 wurde der Ehefrau des Beklagten per A-Post Plus am 7. Februar 2025 zugestellt. Gemäss Sendungsverlauf wurde der Brief um 11:14 Uhr zugestellt, was sich mit der Aussage der Ehefrau deckt, dass sie den Brief um ca. 11:30 Uhr erhalten habe (act. 19/9). Dem Sendungsverlauf der beiden Briefe kann man entnehmen, dass sie exakt gleich viel wogen (0.013 kg). Den Scan des A-Post Plus Schreibens konnte die Klägerin auch vorlegen. Dass nur einer der beiden Briefe, welche mit demselben Gewicht, zur gleichen Zeit, im gleichen Postzentrum abgegeben worden sind (einmal A-Post Plus und einmal Einschreiben), ein Schreiben

enthalten haben soll, ist nicht plausibel. Die Mahnung wurde der Ehefrau somit am 7. Februar 2026 zugestellt, womit die Kündigung vom 11. März 2025 per 30. April 2025, welche ihr am 12. März 2025 zugestellt wurde, innert Frist einging. Die Klägerin hat somit das Mietverhältnis form- und fristgerecht gestützt auf Art. 257d OR per 30. April 2025 gekündigt. Der Beklagte schuldet daher weiterhin die ausstehenden Mietzinse bis und mit April 2025 sowie deren Verzugszinse.

Wenn man der Geschichte der Ehefrau Glauben schenken würde, so könnte die Mahnung erst per 14. Februar 2025 als zugestellt gelten und die Kündigung vom 11. März 2025 wäre zu früh erfolgt und folglich nichtig (Art. 266o OR). Der Beklagte verkennt dabei allerdings, dass ihm dies nicht zu helfen vermöchte, hätte doch das Mietverhältnis mangels einer gültigen Kündigung bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin weiterbestanden. Der Beklagte wäre diesfalls auch nach der Rückgabe der Sache nur dann von der Mietzahlungspflicht befreit gewesen, wenn er einen Nachmieter nach Art. 264 OR gestellt hätte (näher dazu, insbesondere zur Tragweite der Schadenminderungsobliegenheit des Vermieters, Urteil des Bundesgerichts 4A_97/2025 vom 18. Februar 2026, E. 5.4.3). Unbestrittenermassen hat sich der Beklagte aber nie darum gekümmert, einen Nachmieter zu stellen.

Eine konkludente Vertragsaufhebung ist nicht ersichtlich, da bereits aus der E-Mail der Klägerin an den Beklagten vom 17. April 2025 hervorgeht, dass sie ungeachtet der vereinbarten Rückgabe von einem Zahlungsverzug ausging und sich explizit alle weiteren Ansprüche aus der vertragswidrigen Beendigung des Mietverhältnisses vorbehielt.

Aufgrund der Vertragsverletzung des Beklagten musste die Klägerin das Mietverhältnis vorzeitig beenden, weshalb ihr die Mietzinse bis zum frühestmöglichen ordentlichen Kündigungstermin zustehen. Ob dies wie nach Ansicht der Klägerin der 31. März 2026 oder nach Ansicht des Beklagten der 31. Oktober 2025 ist, kann offenbleiben, da die Klägerin das ihrerseits eingegangene Mietverhältnis mit dem Grundeigentümer per 31. Oktober 2025 auflösen konnte. Ebenso ist die Klägerin ihrer Schadenminderungspflicht nachgekommen, indem sie sich um einen neuen Nachmieter gekümmert hat. Durch das Engagieren einer Maklerin und das Hochschalten von Inseraten kam sie ihrer Schadenminderungspflicht zu genüge nach. Dem Einwand des Beklagten bezüglich einer Kündigung oder eines anderweitigen

Einsatzes des Personals kann nicht gefolgt werden, zumindest nicht in dem Zeitraum bis zum nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin: Die Klägerin hatte Anspruch darauf, das Mietobjekt zu den gleichen Konditionen weiterzuvermieten, also inklusive der im Vertrag vorgesehenen Personalklauseln. Wäre das Personal anderweitig eingesetzt worden, hätte das Mietobjekt allenfalls nicht zu den gleichen Konditionen weitervermietet werden können. Es geht nicht an, von der Klägerin zu verlangen, aufgrund des Vertragsbruchs des Beklagten das Mietobjekt zu einem tieferen Mietzins zu vermieten. Der Beklagte schuldet der Klägerin folglich Schadensersatz in der Höhe von Fr. 180'000.–.

3. *Beseitigung des Rechtsvorschlags*

Hat der Schuldner in einer Betreibung Rechtsvorschlag erhoben, so kann der Gläubiger die Betreibung erst fortsetzen, wenn er den Rechtsvorschlag beseitigt hat (Art. 79 ff. SchKG). Letzteres kann er unter anderem mit der sogenannten Anerkennungsklage nach Art. 79 SchKG erreichen (BGE 148 III 30 E. 2.2). Dabei handelt es sich um eine materiellrechtliche Klage, mit der Besonderheit, dass mit ihr zusätzlich die Beseitigung des Rechtsvorschlags angestrebt wird. Die Beseitigung des Rechtsvorschlags durch das ordentliche Gericht ist dann möglich, wenn die Frist zur Stellung des Fortsetzungsbegehrens noch nicht abgelaufen ist (Art. 88 Abs. 2 SchKG), wobei diese zwischen der Einleitung und der Erledigung der Anerkennungsklage nach Art. 88 Abs. 2 Satz 1 SchKG stillsteht (BGE 113 III 120 E. 3). Ausserdem muss die eingeklagte Forderung bereits im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls fällig gewesen sein (BSK SchKG-STAEHELIN, 3. A., Basel 2021, Art. 79 N 10), da ansonsten diejenigen Gläubiger benachteiligt würden, die mit der Einleitung der Betreibung dem materiellen Recht entsprechend bis zur Fälligkeit ihrer Forderung zuwarten (vgl. BGE 128 III 44 E. 5a).

Vorliegend ersuchte die Klägerin um Beseitigung der vom Beklagten erhobenen Rechtsvorschläge. Wenn der Beklagte einwendet, dass auf die entsprechenden Anträge nicht einzutreten sei, weil die Klägerin das Rechtsöffnungsverfahren mit der Anerkennungsklage verwechsle, ist er damit nicht zu hören. Es trifft zwar zu, dass sich die Klägerin nicht durchwegs in Übereinstimmung mit der von Lehre, Rechtsprechung und Gesetz verwendeten Terminologie ausdrückte. Aus der

Klage geht aber unmissverständlich hervor, dass sie die Beseitigung der Rechtsvorschlge durch das Mietgericht im Sinne von Art. 79 SchKG beantragt und keine Rechtsöffnung im Sinne von Art. 80 ff. SchKG. Da die Klägerin mit ihrem materiellrechtlichen Begehren [bzgl. der geschuldeten Mietzinse Februar bis April 2025] durchdringt, die zurzeit stillstehende Jahresfrist nach Art. 88 Abs. 2 Satz 1 SchKG für sämtliche Betreibungen noch nicht verstrichen ist und die Forderungen bei Betreibungseinleitung jeweils fällig waren, ist dem Begehren stattzugeben und die betreffenden Rechtsvorschlge sind zu beseitigen.

4. Schadenersatz nach Art. 267 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 97 Abs. 1 OR

4.1 Parteistandpunkte

Die Klägerin führt aus, dass bei der Rückgabe des Mietobjekts diverse Mängel bzw. Schäden festgestellt worden seien. Diese seien im Rückgabeprotokoll festgehalten sowie mit Schreiben vom 2. Mai 2025 umfassend und detailliert gerügt worden. Konkret handle es sich dabei um tiefe Kratzer am Esstisch, Flecken auf dem Teppich im Kinderzimmer (O.), einen Fleck auf dem Parkett im Kinderzimmer (P.) sowie Verschmutzungen am Sofa im Wohnzimmer. Die Schäden hätten bei Mietantritt noch nicht bestanden. Die Bestätigung durch einen Vertreter des Mieterverbands, welcher bei der Abgabe des Mietobjektes dabei war, dass das Mietobjekt einwandfrei zurückgegeben wurde, vermöge nichts zu beweisen, da es sich nicht um einen neutralen Sachverständigen, sondern um einen Interessensvertreter der Mieterpartei handle. Die bisher angefallenen Reinigungs- bzw. Instandstellungskosten seien vom Beklagten zu ersetzen und beliefen sich auf Fr. 8'979.15.

Der Beklagte hält dagegen, dass er das Mietobjekt in ordnungsgemsssem bzw. einwandfreiem Zustand zurückgegeben habe. Bei der Rückgabe sei Q. vom Mieterverband Zürich anwesend gewesen, welcher den Zustand der Mietsache bestätigen könne. Die von der Klägerin behaupteten Mängel seien nur vorgeschoben. Der angeblichen Fotodokumentation seien keine Mängel zu entnehmen, und schon gar nicht solche, welche bei der Übergabe der Liegenschaft nicht bestanden hätten. Im übrigen seien die behaupteten Reparaturarbeiten nicht schlüssig dargelegt.

4.2. Zum Rechtlichen

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Während er für die ordentliche Abnutzung, die bei einem normalen und sorgfältigen Gebrauch der Mietsache auftritt, nicht haftet, hat er für die Folgen der ausserordentlichen Abnutzung einzustehen, welche sich aus einem unsachgemässen oder übermässigen Gebrauch ergibt und damit zugleich eine Vertragsverletzung i.S.v. Art. 97 OR darstellt (VON USLAR, Mietrecht für die Praxis, Rz. 31.7.3; SVIT-Kommentar-MÜLLER, 5. A., Zürich 2025, Art. 267-267a OR N 31; ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 267 OR N 85 ff. und 93 ff.).

Anlässlich der Rückgabe hat der Vermieter den Zustand der Mietsache zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem zu melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Versäumt es der Vermieter, seiner Mängelrügeobliegenheit nachzukommen, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 2 OR; BSK OR I-WEBER, 8. A., Basel 2026, Art. 267a OR, N 5; SVIT-Kommentar-MÜLLER, Art. 267-267a OR, N 64). Die Mängelrüge hat "sofort" zu erfolgen (Art. 267a Abs. 1 OR). Entdeckt der Vermieter Mängel erst nach der Rückgabe, so muss er sie dem Mieter gemäss Art. 267a Abs. 3 OR sofort, d.h. innert zwei bis drei Arbeitstagen, melden (ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 267a OR N 33 f.; ZMP 2026 Nr. 5, E. III. 4.3.2).

Gemäss Art. 8 ZGB obliegt es dem Vermieter, eine Vertragsverletzung, insbesondere eine über die normale Abnutzung hinausgehende Beeinträchtigung der Mietsache, den daraus resultierenden Schaden und dessen Ausmass, den Kausalzusammenhang sowie dessen rechtzeitige Rüge nachzuweisen (BGer 4A_469/2011 vom 22. Dezember 2011, E. 2.1; BGer 4C.261/2006 vom 1. November 2006, E. 3.1). Weiter muss der Vermieter beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, d.h. die Vertragsverletzung durch den Mieter, den Schaden und den Kausalzusammenhang. Einzig das Verschulden wird dabei vermutet (Art. 97 Abs. 1 OR). Namentlich trägt der Vermieter auch dafür die Beweislast, dass ein Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand. Die altrechtliche Vermutung, der Mieter habe die Sache in

gutem Zustand empfangen, wurde bewusst nicht ins Mietrecht von 1990 übernommen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1454 f.). Ein gewichtiges Indiz für eine mängelfreie Übergabe bildet immerhin ein beim Mietantritt erstelltes und vom Mieter akzeptiertes Übergabeprotokoll (Art. 42 OR; MPra-VON USLAR, Ziff. 31.7.7).

4.3. *Würdigung*

Im vorliegenden Fall fand die Wohnungsabnahme am 30. April 2025 statt. Die Mängelrüge der Klägerin, welche auf den 2. Mai 2025 datiert ist und deren Erhalt der Beklagte nicht bestritten hat, ist somit genügend schnell erfolgt, um den Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR zu entsprechen. Dass die Klägerin die gerügten Mängel beheben liess, ist aus den diversen eingereichten Rechnungen ersichtlich.

Der Klägerin gelingt jedoch mangels Erstellung eines Protokolls bei Mietantritt der Nachweis nicht, dass die Mängel erst während des Mietverhältnisses entstanden sind. Folglich können die Kosten für die von der Klägerin getätigten Reparaturen nicht dem Beklagten auferlegt werden.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (vgl. § 2 lit. a GebV OG; § 2 lit. a AnwGebV; Art. 96 ZPO). Gestützt auf § 4 Abs. 1 GebV und § 4 Abs. 1 AnwGebV ergibt sich unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 278'979.15 eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 15'910.– sowie eine ordentliche Parteientschädigung für eine anwaltlich vertretene Gegenpartei von Fr. 20'170.– (inkl. MwSt.; vgl. act. 32).

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Ein geringfügiges Unterliegen in einigen Prozenten ist grundsätzlich nicht zu berücksichtigen (BSK-HOFMANN/BAECKERT, Art. 106 ZPO, N 4). Lauten die Rechtsbegehren auf eine bestimmte Geldsumme, so ist eine rechnerische Gegenüberstellung möglich (BGer 5A_80/2020, Urteil vom 19. August 2020, E. 4.3).

Die Klägerin unterliegt in diesem Verfahren nur mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 3, dessen Forderungsbetrag von Fr. 8'979.15 nur 3.22% des gesamten Streitwerts entspricht. Der Beklagte ist daher vollumfänglich für kosten- und entschädigungspflichtig zu erklären (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

(...)»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident