ZMP 2026 Nr. 18

Art. 257d OR; Art. 97 OR; Art. 267 f. OR; Art. 257e OR; Art. 125 Ziff. 1 OR; Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO; Art. 52 Abs. 1 ZPO. Schadenersatz bei Zahlungsverzugskündigung. Zustand der Mietsache bei der Rückgabe. Mängelrüge. Nicht korrekt hinterlegte Sicherheitsleistung. Verrechnung. Persönliches Erscheinen vor Schlichtungsbehörde und Prozessführung nach Treu und Glauben.

Kommt es zu einer Zahlungsverzugskündigung, so kann die Vermieterin zwar den entgangenen Mietzins zwischen dem Termin der ausserordentlichen Kündigung und demjenigen der nächstmöglichen ordentlichen Kündigung als Schadenersatz verlangen. Im Unterschied zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache nach Art. 264 OR handelt es sich dabei aber nicht um eine Leistung gestützt auf eine weiterhin bestehende Mietzinsverpflichtung der Mieterin, sondern um echten Schadenersatz. Macht die Vermieterin ohne nähere Erklärungen keine plausiblen oder gar widersprüchliche Angaben zur Weitervermietung, so geht es nicht nur um eine Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit, sondern um einen nicht genügend substantiierten und nachgewiesenen Schaden. Dies kann zur Abweisung der Klage führen.

Nur eine spezifische Mängelrüge kann als Grundlage für eine Schadenersatzforderung wegen mangelhafter Rückgabe der Mietsache dienen.

Eine nicht korrekt hinterlegte Sichherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren ist der Mieterin tel quel zurückzuerstatten. Eine Verrechnung mit Forderungen der Vermieterin durch die Mieterin ist aber möglich.

Erscheint eine Partei trotz Pflicht zum persönlichen Erscheinen nicht zur Schlichtungsverhandlung, so kann dies zur Ungültigkeit der Klagebewilligung führen. Die Berufung einer anwaltlich vertretenen Partei auf den Mangel verstösst allerdings Gegen Treu und Glauben, wenn sie den Einwand erst vor Gericht vorbringt.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MH260002-L vom 16. November 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, González del Campo, Meier; Gerichtsschreiberin Henseler):

«(…)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Vereinbarung betreffend die Übertragung des Mietverhältnisses vom 16. Juni 2023 übernahm die Beklagte das zwischen der Klägerin als Eigentümerin und der bisherigen Mieterin B. GmbH bestehende Mietverhältnis vom 18. Juli 2014 samt den dazugehörigen Nachträgen 1 und 2 vom 10. April 2019. Gegenstand des Mietverhältnisses war die Ladenfläche in der Liegenschaft am N.-platz y in Zürich. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde für die Dauer vom 1. Juli 2023 bis zum 31. August 2024 befristet. Im Mietvertrag vom 18. Juli 2014 wurde der Nettomietzins auf Fr. 4'262.50 festgesetzt. Mit Nachtrag 2 vom 10. April 2019 wurde der Nettomietzins mit Wirkung ab 1. September 2019 auf Fr. 4'092.– gesenkt. Gestützt auf die Ziffern 1.2 und 5.2 des Mietvertrags wurde der Mietzins in der Folge indexiert. Mit amtlichem Formular wurde der Nettomietzins per 1. Februar 2022 auf Fr. 4'249.55 und per 1. Februar 2024 auf Fr. 4'311.60 angepasst. Für Heiz- und Warmwasserkosten sowie Betriebskosten wurden während der gesamten Mietdauer Nebenkostenakonti von insgesamt Fr. 232.50 pro Monat vereinbart.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2024 mahnte die Liegenschaftsverwaltung C. AG im Auftrag der Klägerin die Beklagte aufgrund des Mietzinsausstandes für den Monat Januar 2024 ab und setzte ihr unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des ausstehenden Mietzinses an. Mit amtlichem Formular vom 28. Februar 2024 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit der Beklagten per 31. März 2024. Als Begründung führte sie «Kündigung aufgrund Zahlungsverzug nach Art. 257d, OR» an. Die Rückgabe der Schlüssel erfolgte am 30. April 2024 per eingeschriebenen Brief.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten unter Bezugnahme auf die in Abwesenheit der Beklagten erfolgte Abnahme des Mietobjekts diverse angebliche Schäden bzw. Mängel an der Mietsache und machte jene für diese haftbar.

Mit Zahlungsbefehl vom 14. Juli 2025 wurde die Beklagte unter anderem aufgefordert, die Mietzinse für die Monate Januar 2024 bis August 2024 unter Abzug eines Guthabens aus einer Nebenkostenabrechnung in der Höhe von gesamthaft Fr. 36'092.30 nebst 5% Zins seit 1. Januar 2024 zu bezahlen (Betreibung Nr. 576767, Betreibungsamt Zürich x). Die Beklagte erhob dagegen Rechtsvorschlag.

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 10. September 2025 machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich anhängig und forderte die Bezahlung von Fr. 37'315.50 nebst 5% Zins seit 1. Januar 2024, zzgl. einer Prozessentschädigung sowie die Aufhebung des Rechtsvorschlages bzw. die Erteilung der Rechtsöffnung in der Betreibung Nr. 576767 des Betreibungsamts Zürich 11. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. November 2025 erweiterte die Klägerin ihr Rechtsbegehren und forderte neu insgesamt Fr. 38'507.85 von der Beklagten. Nachdem in der Schlichtungsverhandlung keine Einigung hatte erzielt werden können, erteilte die Schlichtungsbehörde der Klägerin mit Beschluss vom 20. November 2025 die Klagebewilligung.

2.2. Gestützt auf dieselbe gelangte die Klägerin mit Klage vom 9. Januar 2026 (Datum Poststempel) an das Mietgericht Zürich. Mit Zirkulationsbeschluss vom 27. Januar 2026 wurde die Klage der Beklagten zugestellt, die Klägerin aufgefordert, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'315.– zu leisten sowie die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Nach Leistung des Vorschusses wurde der Beklagten mit Präsidialverfügung vom 3. Februar 2026 Frist zur schriftlichen Klageantwort angesetzt. Das Gericht bewilligte der Beklagten zwei Fristerstreckungen, zuletzt am 17. März 2026 mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass es sich um eine letztmalige Erstreckung handle. Sodann stellte die Beklagte mit elektronischer Eingabe vom 20. April 2026 (Datum Abgabequittung) ein Gesuch um Ansetzung einer Notfrist von drei Tagen, welches mit Präsidialverfügung vom 22. April 2026 abgewiesen wurde. Gleichzeitig wurde der Beklagten eine nicht erstreckbare Nachfrist von fünf Tagen gewährt, um die schriftliche Klageantwort einzureichen. Die entsprechende Eingabe erfolgte innert Frist am 29. April 2026

(Datum Abgabequittung), mit welcher die Beklagte unter anderem beantragte, auf die Klage sei nicht einzutreten und das Verfahren einstweilen auf die Frage der Zulässigkeit zu beschränken. Mit Verfügung vom 5. Mai 2026 verwarf das Gericht die Einwände der Beklagten und trat auf die Klage ein. Mit Schreiben vom 22. Mai 2026 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 20. August 2026 vorgeladen. Anlässlich dieser Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre Parteivorträge. Nach Durchführung der Hauptverhandlung und gescheiterten Vergleichsbemühungen erklärte das Gericht das Verfahren für spruchreif.

II. Prozessuales

1. Nichteintreten

1.1. Die Beklagte beantragte in ihrer Klageantwort, auf die Klage sei nicht einzutreten, woran sie anlässlich der Hauptverhandlung festhielt. Die ursprüngliche Eingabe der Klägerin sei als Rechtsöffnungsbegehren und nicht als Schlichtungsgesuch zu qualifizieren. Die Klagefixation sei bereits mit Eintritt der Rechtshängigkeit des Schlichtungsgesuchs erfolgt. Das Rechtsbegehren dürfe nicht vollständig umformuliert werden, und die sachliche Zuständigkeit für eine Rechtsöffnung bestehe nicht. Bei der Vertretung der Klägerin handle es sich um eine professionelle Immobilienverwalterin, weshalb es offensichtlich sei, dass ihr der Unterschied zwischen einem Rechtsöffnungs- und Schlichtungsgesuch bekannt gewesen sein müsse. Weiter machte die Beklagte geltend, dass die Klägerin anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht persönlich anwesend gewesen sei und sich stattdessen durch ihre Verwalterin C. AG habe vertreten lassen. Da der Streitwert des Schlichtungsgesuchs den Betrag von Fr. 30'000.– überstiegen habe, habe keine vermögensrechtliche Streitigkeit nach Art. 243 Abs. 1 ZPO vorgelegen, womit die persönliche Erscheinungspflicht der Klägerin nicht nach Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO entfallen sei. Auch aufgrund ihres ausserkantonalen Sitzes habe sich die Klägerin nicht nach Art. 204 Abs. 3 lit. a ZPO durch ihre Verwalterin vertreten lassen dürfen, da eine berufsmässige Vertretung Anwälten vorbehalten sei. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung habe die Beklagte sowohl die Abwesenheit der Klägerin festgestellt als auch darauf hingewiesen, dass ein Rechtsöffnungsgesuch zur Diskussion stünde und deshalb auf die Klage nicht einzutreten sei. Dies sei jedoch

nicht vermerkt worden, da kein Wortprotokoll an der Schlichtungsverhandlung geführt werde. Aufgrund dessen, dass die Beklagte bereits in der Schlichtungsverhandlung auf die vorgenannten Einwände aufmerksam gemacht habe, sei die Klageantwort die erste Möglichkeit gewesen, sich zur Sache zu äussern.

1.2. Die Klägerin ersucht nicht um (provisorische oder definitive) Rechtsöffnung im summarischen Verfahren, sondern kombiniert bloss eine Leistungsklage nach Art. 79 SchKG (untechnisch auch als Anerkennungsklage bezeichnet) mit dem Begehren um Beseitigung des Rechtsvorschlags (…; vgl. zu den Begrifflichkeiten BGE 148 III 30 E. 2.2). Für die sachliche Zuständigkeit sind selbst bei einer unzulässigen Klageänderung im Sinne von Art. 227 ZPO die zuletzt gestellten Rechtsbegehren massgebend. Für Leistungsklagen in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsraummiete ist das Mietgericht sachlich zuständig (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG). Die Rechtsbegehren im Schlichtungsgesuch und in der Klage müssen grundsätzlich identisch sein (Art. 197 und 227 ZPO). Vorliegend beantragte die damals nicht anwaltlich vertretene Klägerin in ihrem Schlichtungsgesuch vom 10. September 2025 zwar zunächst die «definitive Rechtsöffnung». Im klägerischen Rechtsbegehren, wie es zuletzt von der Schlichtungsbehörde festgehalten wurde, wird jedoch die Bezahlung von Fr. 38'507.85 gefordert. Die spätere Präzisierung des Rechtsbegehrens war zulässig, zumal die Klägerin erkennbar die Beseitigung des Rechtsvorschlags durch gerichtliche Geltendmachung ihrer mietrechtlichen Forderung bezweckte und damals unbestrittenermassen nicht über einen definitiven Rechtsöffnungstitel verfügte. Die Beklagte konnte daher die Klage wie auch das Gericht nur so verstehen, dass ein solcher Titel in einem Erkenntnisverfahren geschaffen werden sollte, wie Art. 79 SchKG dies vorsieht. Die erforderliche Identität der Rechtsbegehren ist somit gewahrt und das nun von der Klägerin vor Gericht Beantragte bereits vollumfänglich vom unternommenen Schlichtungsversuch abgedeckt.

1.3. Was sodann die Pflicht der Klägerin zum persönlichen Erscheinen anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. November 2025 angeht, führte die Beklagte zutreffend aus, dass diese nicht nach Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO entfiel. Die Klägerin war aufgrund ihres ausserkantonalen Sitzes in Basel gemäss Art. 204 Abs. 3 lit. a ZPO zwar berechtigt, sich an der Schlichtungsverhandlung vertreten

zu lassen. Die Anwesenden der Liegenschaftsverwaltung C. AG […] hätten als qualifizierte Vertreter im Sinne von Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO im Kanton Zürich jedoch nur bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– im Bereich des Anwaltsmonopols tätig sein dürfen (§ 11 Abs. 2 lit. a AnwG/ZH; zur Anwendbarkeit dieser Bestimmungen im Schlichtungsverfahren vgl. § 11 Abs. 1 lit. b AnwG/ZH sowie das obiter dictum im Beschluss des Obergerichts PD110004-O/U vom 19. Mai 2011 E. 1). Folglich waren die Anwesenden an sich nicht postulationsfähig. Ob die Klägerin deshalb als säumig galt und das Schlichtungsverfahren nach Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos hätte abgeschrieben werden müssen, kann jedoch […] offen bleiben. Da die Beklagte mit der Klägerin Vergleichsgespräche führte und damit stillschweigend die Vertretung der Klägerin durch die anwesenden Personen akzeptierte, erweist sich die beklagtische Berufung auf diesen untergeordneten Formmangel als offensichtlich rechtmissbräuchlich und ist nicht mit Art. 52 Abs. 1 ZPO vereinbar. Für die von der Beklagten erst in der schriftlichen Klageantwort sowie anlässlich der Hauptverhandlung vor Gericht vorgebrachte Einwendung, sie habe bereits anlässlich der Schlichtungsverhandlung auf die rechtskonforme Vertretung der Klägerin insistiert, finden sich im Protokoll der Schlichtungsbehörde keine Anhaltspunkte. Es wäre an der bereits damals anwaltlich vertretenen Beklagten gelegen, auf eine entsprechende Protokollierung hinzuwirken oder im Nachgang an die Schlichtungsverhandlung ein Protokollberichtigungsbegehren zu stellen. Dass die Beklagte bis zur Klageantwort zugewartet hat, um den Formmangel zu rügen, ist weder mit den anwaltlichen Sorgfaltspflichten noch mit dem Grundsatz von Treu und Glauben vereinbar. Die Einwendungen der Beklagten betreffend die sachliche Zuständigkeit und der fehlenden gültigen Klagebewilligung sind daher zu verwerfen. Auf die Klage ist einzutreten.

2. Zuständigkeit und Verfahrensart

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 einen in Zürich gelegenen Wohnraum 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*).

3. Allgemeine Prozessgrundsätze

3.1. 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 ZPO-GEHRI, 4. A., Basel 2024, 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.

3.2. Wer eine Klage einreicht, hat diese gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO sowie Art. 221 Abs. 1 lit. d und e und Abs. 2 lit. c ZPO umfassend zu begründen und die zulässigen Beweismittel zu nennen und einzureichen. Die Begründung hat auf die eingereichten Beilagen Bezug zu nehmen. Der blosse Verweis auf die Beilagen ohne jegliche Begründung genügt nicht (siehe Urteile des Bundesgerichts 4A_651/2015 vom 19. April 2016 E. 4.3; 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5). Es ist weder Aufgabe des Gerichts noch der Gegenpartei, die massgeblichen Tatsachen aus den eingereichten Beilagen zusammenzutragen und diese daraufhin zu untersuchen, ob sich daraus Anhaltspunkte zugunsten der behauptungsbelasteten Partei ergeben (Urteil des Bundesgerichts 4A_415/2021 vom 18. März 2022).

3.3. 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. Zudem darf sie nicht auf eine Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen hinauslaufen (BSK ZPO-

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 Januar 2024 bis April 2024

1.1. Standpunkt der Klägerin

1.1.1. Die Klägerin macht geltend, dass die Beklagte ihrer Mietzinszahlungspflicht ab dem 1. Januar 2024 bis zur Rückgabe des Mietobjekts am 30. April 2024 nicht mehr nachgekommen sei, weshalb die Klägerin mit Einschreiben vom 10. Januar 2024 eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt und zugleich eine Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR gegenüber der Beklagten ausgesprochen habe. Die Behauptung der Beklagten, sie hätte nie Post erhalten, weil sie nie über einen Briefkasten verfügt habe, treffe nicht zu. So habe die Post keine Abholungseinladung hinterlegt, sondern die Sendung vielmehr mit dem Vermerk «an der betreffenden Adresse habe niemand angetroffen werden können» retourniert. Nachdem die Beklagte die Mahnung am 20. Januar 2024 am Schalter abgeholt und die Zahlungsfrist ungenutzt habe verstreichen lassen, habe die Klägerin am 28. Februar 2024 mit amtlichem Formular die Kündigung per 31. März 2024 ausgesprochen.

1.1.2. Die von der Beklagten am 8. März 2024 erklärte Verrechnung mit der Sicherheitsleistung in der Höhe von Fr. 27'000.– mit den ausstehenden Mietzinsen der Monate Januar 2024 bis März 2024 sei unzulässig gewesen, da es sich bei der Sicherheitsleistung nicht um eine Vorauszahlung von Mietzinsen handle und das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet gewesen sei. Diesen Standpunkt habe die Klägerin der Beklagten auch mit Schreiben vom 19. März 2024 mitgeteilt. Die Beklagte habe zwar am 26. Februar 2024 eine Zahlung in der Höhe von Fr. 4'482.05 geleistet, diese sei jedoch auf den zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Mietzins für den Monat Dezember 2023 angerechnet worden.

1.1.3. In Bezug auf die Rückgabe des Mietobjekts führt die Klägerin aus, die Beklagte habe einen mit Schreiben vom 5. März 2024 auf den 2. April 2024 angekün-

digten Abnahmetermin nicht wahrgenommen und sei weiterhin im Mietobjekt verblieben. Nachdem die Beklagte auch anlässlich eines zweiten Abnahmetermins am 15. April 2024 die Rückgabe verweigert habe, habe die Klägerin am 19. April 2024 ein Ausweisungsgesuch eingeleitet. Erst mit Einschreiben vom 30. April 2024 habe die Beklagte die Schlüssel schliesslich an die Klägerin retourniert.

1.1.4. Die Klägerin fordert infolge der ausserordentlichen Auflösung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs Schadenersatz bis zum Zeitpunkt, an dem sie das Mietobjekt habe wiedervermieten können. Dabei sei sie ihrer Schadenminderungspflicht vollumfänglich nachgekommen, indem sie, obschon die Rückgabe der Schlüssel erst am 30. April 2024 erfolgt sei und das Mietobjekt zunächst noch habe instandgesetzt und gereinigt werden müssen, unverzüglich nach Aussprache der Zahlungsverzugskündigung per 31. März 2024 mit den Wiedervermietungsbemühungen begonnen habe. Insgesamt habe es über zehn Interessenten gegeben, welche die Räumlichkeiten besichtigt hätten, diese jedoch aufgrund der Grösse oder einer unpassenden Nutzung nicht hätten mieten wollen. Gemäss Ausführungen in der Klageschrift habe das Mietobjekt auf Initiative der Klägerin erst per 1. September 2024 wiedervermietet werden können (act. 1 Rz. 29). In ihrem ersten Parteivortrag anlässlich der Hauptverhandlung erklärte die Klägerin hingegen, der Erstkontakt mit der nachfolgenden Mieterin habe am 27. August 2024 stattgefunden, sodass eine Wiedervermietung der Räumlichkeiten vor dem 1. November 2024 nicht möglich gewesen sei. Eine Nachmieterin, welche bereits per 15. Mai 2024 das Mietobjekt hätte übernehmen wollen, habe es entgegen der Ansicht der Beklagten nie gegeben. Die Beklagte schulde der Klägerin deshalb – nebst Fr. 18'114.35 für die Mietzinse von Januar 2024 bis April 2024 – Schadenersatz für den Mietzinsausfall für den Zeitraum von Mai 2024 bis August 2024 in der Höhe von Fr. 18'176.40.

1.2. *Standpunkt der Beklagten*

1.2.1. Die Beklagte ist der Ansicht, dass sie sich nie in einem Zahlungsverzug befunden habe. So habe sie die Mietkaution über Fr. 27'000.– am 30. Juni 2023 auf das Geschäftskonto der C. AG (Liegenschaftsverwalterin der Klägerin) überwiesen. Nachdem die Beklagte die Klägerin wiederholt darauf hingewiesen habe, dass kein Sparkonto oder Depot auf den Namen der Beklagten hinterlegt worden

sei, habe diese mit Schreiben vom 8. März 2024 die Verrechnung der Mietzinse für die Monate Januar 2024 bis März 2024 mit der nicht korrekt angelegten Mietkaution erklärt. Den Mietzins für den Monat April 2024 habe sie sodann am 26. Februar 2024 überwiesen, weshalb die entsprechenden Forderungen der Klägerin infolge Tilgung untergegangen seien.

1.2.2. Weder die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 noch die Kündigung vom 28. Februar 2024 sei rechtsgültig zugestellt worden. Einerseits seien diese an die Adresse der Ladenfläche am N.-platz y in Zürich anstatt an die im Mietvertrag vermerkte Zustelladresse X. adressiert worden. Andererseits habe sie über keinen richtig beschrifteten Briefkasten verfügt. Zwar treffe es zu, dass einmal eine Abholungseinladung vor der Tür gelegen habe. Bei diesem Schreiben habe es sich aber nicht um die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 gehandelt. Dieses Schreiben habe lediglich den Hinweis enthalten, dass ein Mietzinsausstand bestehe. Da sich die Beklagte nie in einem Zahlungsverzug befunden habe und ihr sowohl die Kündigungsandrohung als auch die Kündigung nie zugestellt worden seien, erweise sich die Kündigung der Klägerin vom 28. Februar 2024 als unwirksam respektive als nichtig.

1.2.3. In Bezug auf die Rückgabe des Mietobjekts führt die Beklagte aus, dass sie dieses erst unter dem Eindruck des Ausweisungsbegehrens der Klägerin verlassen habe. Damit habe sie den konkludenten Willen der Klägerin akzeptiert, dass sie die Mietsache verlassen solle, wodurch zwischen den Parteien ein Aufhebungsvertrag zustande gekommen sei. In der Folge sei das Mietverhältnis per 30. April 2024 beendet worden.

1.2.4. Aufgrund der konkludenten Vertragsauflösung habe die Klägerin keinen Anspruch auf Schadenersatz bis zum 31. August 2024. Selbst wenn kein Aufhebungsvertrag zustande gekommen wäre, sei die ins Recht gelegte Interessentenliste als Beweismittel untauglich. Daraus sei nicht ersichtlich, ob sich die aufgeführten Mietinteressenten auch tatsächlich auf das Mietobjekt beworben hätten. Ausserdem habe die Klägerin bereits am 15. Mai 2024 der Beklagten mitgeteilt, dass eine Nachmieterschaft habe gefunden werden können, weshalb bestritten werde, dass die erste taugliche Nachmieterin das Mietobjekt erst per 1. November

2024 übernommen habe.

1.3. *Rechtliches*

1.3.1. 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). Bezahlt 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).

1.3.2. Grundsätzlich können fällige Mietzinse nicht mit der Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR verrechnet werden. Eine Ausnahme von diesem Verrechnungsverbot besteht lediglich dann und vor dem Hintergrund von Art. 125 Ziff. 1 OR auch nur zugunsten des Mieters, wenn der Vermieter seiner gesetzlichen Pflicht zur ordnungsgemässen Hinterlegung der Sicherheit nicht nachkommt (ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 257e N 33). Voraussetzung für eine wirksame Verrechnungserklärung [nach Androhung einer Zahlungsverzugskündigung, Anm. d. Red.] ist, dass diese spätestens am letzten Tag der Zahlungsfrist gegenüber dem Vermieter abgegeben wird (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257d N 40 ff.).

1.3.3. Das Bundesgericht und die Lehre sind sich einig, dass die sog. Empfangstheorie bei Zahlungsaufforderungen nach Art. 257d OR 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 (Urteil des Bundesgerichts 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, wonach allein der Zugang im Empfangsbereich des Mieters zählt (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257d N 37; Urteil des Bundesgerichts 2C_1126/2014 vom 20. Februar 2015 E. 2.4.).

1.3.4. Die Kündigung des Mietvertrags ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie entfaltet ihre Wirkung, sobald sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt, sodass dieser bei normaler Organisation seiner Angelegenheiten in der Lage ist, davon Kenntnis zu nehmen; dabei spielt es keine Rolle, ob tatsächlich Kenntnis genommen wird oder nicht. Kann der Postbote die eingeschriebene Sendung dem Empfänger oder einem berechtigten Dritten nicht aushändigen und hinterlässt er eine Abholungseinladung im Briefkasten oder Postfach, gilt die Mitteilung als empfangen, sobald der Empfänger gemäss der Abholungseinladung in der Lage ist, bei der Poststelle davon Kenntnis zu nehmen, in der Regel also am Tag nach der Hinterlegung der Abholungseinladung (BGE 137 III 208 E. 3.1.2; 107 II 189 E. 2). Der Beweis des Zugangs der Kündigung obliegt ihrem Urheber. Bei einem Versand per Einschreiben muss er zumindest beweisen, dass der Empfänger die Abholungseinladung erhalten hat. Nach der Rechtsprechung wird vermutet, dass die Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt wurde, solange keine Umstände vorliegen, die auf ein fehlerhaftes Verhalten der Postangestellten schliessen lassen. Es obliegt dem Empfänger, diese Vermutung zu widerlegen (Urteil des Bundesgerichts 4A_250/2008 vom 18. Juni 2008 E. 3.2.2). Grundsätzlich ist die Kündigung an den Wohnsitz des Mieters zu richten. Vorbehalten bleiben eine abweichende Vereinbarung zwischen den Parteien. Nach der Rechtspraxis ist es zulässig, dass der Vermieter das Schreiben an die Adresse der gemieteten Räumlichkeiten sendet (Urteil des Bundesgerichts 4A_350/2014 vom 16. September 2014 E. 2.2).

1.3.5. 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 232 E. 3). Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zum vereinbarten Kündigungstermin zurück, verletzt er seine vertragliche Rückgabepflicht. Für die Dauer der weiteren Benützung schuldet er dem Vermieter daher eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Mietzinses (SVIT-Kommentar-REUDT, 5. A., Zürich/Genf 2025, Art. 257d OR N 64). 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). Den Vermieter trifft jedoch eine Schadenminderungspflicht. Dazu hat er sich nach Rückgabe der Mietsache um deren Weitervermietung zu bemühen. Da das Mietverhältnis durch die ausserordentliche Kündigung beendet wird, obliegen die Verantwortung für die Weitervermietung sowie der Nachweis hinreichender Weitervermietungsbemühungen ausschliesslich dem Vermieter. Dazu gehört insbesondere auch, den geltend gemachten Schaden sowie den natürlichen Kausalzusammenhang zwischen der Vertragsverletzung und dem eingetretenen Schaden hinreichend zu substanziieren und zu beweisen (vgl. hierzu Ausführungen im Urteil des hiesigen Mietgerichts MH250008-L vom 10. August 2026 sowie im Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2022 vom 19. März 2024 E. 4). Diese Konstellation unterscheidet sich damit grundlegend vom vorzeitigen Auszug des Mieters nach Art. 264 OR, bei dem die Hauptleistungspflicht des Mieters fortbesteht und das Ausmass der Schuldpflicht grundsätzlich keiner näheren Darlegung bedarf (Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2022 vom 19. März 2024, E. 3.3 und E. 6).

1.3.6. 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 rechtsvernichtenden Vorgang die Partei, welche ihn behauptet (Art. 8 ZGB).

1.4. *Würdigung*

1.4.1. Die Beklagte hat nicht bestritten, seit dem 1. Januar 2024 keine Mietzinszahlungen mehr an die Klägerin geleistet zu haben. Sie stellt sich dennoch auf den Standpunkt, sie sei nie in Zahlungsverzug geraten, habe sie doch am 8. März 2024 die Verrechnung der nicht korrekt hinterlegten Sicherheitsleistung in der Höhe von Fr. 27'000.– mit den offenen Mietzinsforderungen der Monate Januar 2024 bis März 2024 erklärt. Die Klägerin hat eingeräumt, die Mietkaution erhalten, diese jedoch nicht auf einem auf den Namen der Beklagten lautenden Konto hinterlegt zu haben. Entscheidend ist somit, ob die Beklagte die Verrechnung rechtzeitig erklärt hat.

1.4.2. Zum Nachweis der Zustellung der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 reicht die Klägerin eine Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post ins Recht. Daraus geht hervor, dass die Sendung am 20. Januar 2024 am Postschalter abgeholt wurde. Die darin ausgewiesene Sendungsnummer stimmt mit jener auf dem Schreiben vom 10. Januar 2024 überein. Die Darstellung der Beklagten, wonach ihr eine Abholungseinladung aufgrund der fehlenden Anschrift am Briefkasten vor die Tür gelegt worden sei und die abgeholte Sendung lediglich eine Mahnung ohne Kündigungsandrohung enthalten habe, erscheint vor diesem Hintergrund nicht glaubhaft. Insbesondere hat die Beklagte das Schreiben, welches sie anstelle der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung erhalten haben will, dem Gericht nicht eingereicht. Dass die Sendungsverfolgung inzwischen nicht mehr online abrufbar ist, vermag daran nichts zu ändern, zumal Sendungen der Schweizerischen Post lediglich während zwölf Monaten nach ihrer Aufgabe online nachverfolgt werden können (siehe unter: https://customer-service.post.ch/public/e/l/nachforschung?lang=de&shortcut=international-enquiry-de [zuletzt abgerufen am 4. November 2026]).

Das Schreiben vom 10. Januar 2024, mit welchem die Beklagte über den Mietzinsausstand informiert und ihr unter Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist die

Kündigung angedroht wurde, erfüllt die Anforderungen von Art. 257d Abs. 1 OR. Ausgehend von der Abholung der Sendung am 20. Januar 2024 endete die Zahlungsfrist am 19. Februar 2024. Die Beklagte behauptet nicht, bereits vor dem 8. März 2024 die Verrechnung erklärt zu haben, sondern macht lediglich geltend, die Klägerin in vorgängigen Telefongesprächen zur ordnungsgemässen Hinterlegung der Mietkaution aufgefordert zu haben. Somit erfolgte die Verrechnungserklärung erst nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist und die Beklagte befand sich mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Verzug.

1.4.3. Für den Nachweis der Zustellung der Kündigung hat die Klägerin ebenfalls eine Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post ins Recht gelegt. Demnach wurde die Abholungseinladung am 1. März 2024 an der Adresse des Mietobjekts deponiert. Darüber hinaus reichte die Klägerin eine Kopie des verwendeten Briefumschlags mit derselben Sendungsnummer zu den Akten. Daraus geht hervor, dass der Umschlag ein an das Mietobjekt adressiertes amtliches Kündigungsformular enthielt und die Sendung von der Post mit dem Vermerk «nicht abgeholt» an die Klägerin retourniert wurde.

Hinsichtlich der Zustelladresse ist festzuhalten, dass die Beklagte die Abholungseinladung für das Schreiben vom 10. Januar 2024, welches ebenfalls an die Adresse des Mietobjekts versandt worden war, trotz des gemäss ihrer Darstellung nicht ordnungsgemäss beschrifteten Briefkastens erhalten und die Sendung anschliessend am Postschalter abgeholt hat (vgl. E. III 1.4.2). Ebenso wurde bereits frühere Korrespondenz, namentlich die Mietvertragsänderung vom 22. Dezember 2023, an die Adresse des Mietobjekts versandt. Damit ist erstellt, dass die Beklagte unter der Adresse des Mietobjekts postalisch erreichbar war. Es wäre daher Sache der Beklagten gewesen, der Klägerin für künftige Sendungen eine abweichende Zustelladresse mitzuteilen. Im Mietvertrag wurde denn auch nicht ausdrücklich eine vom Mietobjekt abweichende Zustelladresse vereinbart. Nachdem die Beklagte die Möglichkeit gehabt hätte, die Kündigung ab dem 2. März 2024 bei der Post abzuholen, hat die Klägerin das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR form- und fristgerecht per 31. März 2024 gekündigt.

1.4.4. Wenn man annehmen würde, dass die Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 oder die Kündigung vom 28. Februar 2024 tatsächlich nie zugestellt oder in den Machtbereich der Beklagten gelangt wären, so wäre die Kündigung zwar als nichtig zu betrachten (Art. 266o OR). Die Beklagte verkennt dabei allerdings, dass ihr dies nicht zu helfen vermöchte, hätte doch das Mietverhältnis mangels einer gültigen Kündigung bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin respektive bis zum Ablauf des befristeten Mietvertrages weiterbestanden. Die Beklagte wäre diesfalls auch nach der Rückgabe der Sache nur dann von der Mietzahlungspflicht befreit gewesen, wenn sie eine Nachmieterin im Sinne von 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 die Beklagte aber nie darum gekümmert, eine Nachmieterin zu stellen.

1.4.5. Eine konkludente Vertragsaufhebung ist vorliegend nicht ersichtlich, da bereits aus dem Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 5. März 2024 hervorgeht, dass sie ungeachtet der vereinbarten Rückgabe – welche ursprünglich auf den 2. April 2024 angesetzt worden war – von einer Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs ausging. Die Rückgabe des Mietobjekts bzw. der Schlüssel erfolgte sodann erst mit Schreiben vom 30. April 2024. Gemäss den eigenen Ausführungen der Beklagten erfolgte die Rückgabe nur aufgrund des Drucks, den das von der Klägerin eingereichte Ausweisungsbegehren schuf. Schliesslich hielt die Klägerin auch mit Schreiben betreffend Mängelrüge vom 3. Mai 2024 explizit an den weiteren Ansprüchen aus der vertragswidrigen Beendigung des Mietverhältnisses fest. Nach dem Gesagten kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien das Vertragsverhältnis vorbehaltlos in gegenseitigem Einvernehmen aufgelöst hätten.

1.4.6. Die Beklagte leistete am 26. Februar 2024 zwar eine Zahlung in Höhe von Fr. 4'482.05. Aus der von ihr selbst eingereichten Kontoaufstellung der C. AG (act. 29/4) geht jedoch hervor, dass der Mietzins für Dezember 2023 zu diesem Zeitpunkt noch ausstehend war und die Klägerin die Zahlung daher zu Recht darauf

anrechnete. Die Beklagte schuldet der Klägerin folglich die rückständigen Mietzinse für die Monate Januar 2024 bis März 2024 sowie den Mietzins für den Monat April 2024 aufgrund der verspäteten Rückgabe des Mietobjekts.

1.4.7. Aufgrund der Vertragsverletzung der Beklagten musste die Klägerin das Mietverhältnis vorzeitig beenden, weshalb ihr grundsätzlich Schadenersatz bis zum Ende des befristeten Vertrags am 31. August 2024 zustehen würde. Allerdings reicht die Klägerin als Beleg für den angeblich entstandenen Schaden sowie für die Erfüllung ihrer Schadenminderungspflicht einzig eine Liste mit zehn potenziellen Mietinteressenten ins Recht. Weder werden Belege wie Inserate, Korrespondenz, Besichtigungsprotokolle oder Absagen der Interessenten eingereicht, noch legt die Klägerin dar, wo, wann und zu welchen Konditionen sie das Mietobjekt inseriert hat. Sie macht geltend, das Mietobjekt habe nach der Rückgabe zunächst instand gesetzt und gereinigt werden müssen. Damit lässt sich jedoch nicht erklären, weshalb sich bis August 2024 kaum Mietinteressenten meldeten. Gemäss ihrer eigenen Aufstellung gab es bereits Ende März 2024 zwei Interessenten, mithin noch vor der Rückgabe der Mietsache am 30. April 2024 und damit auch vor der angeblich erforderlichen Instandsetzung. Weshalb sie trotz dieser frühen Anfragen in den Monaten nach der Rückgabe offenbar nicht tätig wurde, legt sie nicht dar. Folglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Wiedervermietung Umstände eingetreten sind, die dem Risikobereich der Klägerin zuzurechnen sind und daher nicht der Beklagten angelastet werden können. Hinzu kommt, dass die Mehrheit der aufgeführten Mietinteressenten erst im August 2024 verzeichnet sind. Dies lässt darauf schliessen, dass die Klägerin ihre Weitervermietungsbemühungen erst kurz vor Ablauf der bis zum 31. August 2024 befristeten Vertragsdauer ernsthaft aufnahm.

Zudem sind die Angaben der Klägerin zum Wiedervermietungszeitpunkt widersprüchlich. Während sie in der Klageschrift vom 9. Januar 2026 noch von einer Wiedervermietung per 1. September 2024 ausging, trug sie in ihrem ersten Parteivortrag anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. August 2026 vor, das Mietobjekt habe erst per 1. November 2024 wiedervermietet werden können. Die Gründe für diesen Widerspruch hat die Klägerin nicht kommentiert, und es bleibt offen, wann das Mietobjekt tatsächlich wiedervermietet werden konnte. Die Klägerin hat damit

weder rechtsgenüglich dargelegt, dass sie ihrer Schadenminderungspflicht nachgekommen ist, noch dass der geltend gemachte Mietzinsausfall überhaupt in der behaupteten Höhe eingetreten ist. Die Schadenersatzforderungen für die Monate Mai 2024 bis August 2024 sind daher abzuweisen.

2. Mängel (Art. 267 Abs. 1 OR)

2.1. Parteistandpunkte

Die Klägerin bringt vor, bei der Abnahme des Mietobjekts seien Mängel festgestellt worden, die sie mit dem Abnahmeprotokoll vom 3. Mai 2024 gegenüber der Beklagten gerügt habe. Insgesamt sollen sich die Instandstellungskosten auf Fr. 2'915.55 belaufen haben. Die Positionen hätten sich aus einer Nachreinigung der Mietfläche gemäss Rechnung Nr. 20024 60472 vom 20. September 2024 in der Höhe von Fr. 1'287.15, aus der Entfernung der Sonnenstoren mit Logo gemäss Rechnung Nr. 202406051 vom 13. Juni 2024 in der Höhe von Fr. 908.– sowie aus dem Spachteln der Dübellöcher gemäss Rechnung Nr. 100006838 vom 30. Mai 2024 in der Höhe von Fr. 720.40 zusammengesetzt.

Die Beklagte ist der Ansicht, sie habe die Ladenfläche ordnungsgemäss gereinigt und mängelfrei hinterlassen. Die eingereichten Schwarz-Weiss-Fotos aus dem Abnahmeprotokoll vom 3. Mai 2024, auf denen eine mangelnde Reinigung ersichtlich sein soll, seien unscharf und als Beweismittel völlig untauglich. Auch die geltend gemachten Dübellöcher seien an ihrer Zahl sehr begrenzt und Bestandteil der ordentlichen Abnutzung. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. August 2026 bestritt die Beklagte, dass Mängel vorgelegen hätten. Vielmehr habe die Klägerin der Beklagten mitgeteilt, dass bereits per 15. Mai 2024 eine Nachmieterschaft habe gefunden werden können und deshalb keine weiteren Arbeiten mehr erforderlich gewesen seien. Schliesslich handle es sich beim Abnahmeprotokoll vom 3. Mai 2024 lediglich um eine Zusammenstellung der Klägerin. Eine ordnungsgemässe Übergabe des Mietobjekts sei nicht möglich gewesen. Die Forderungen betreffend Mängel seien somit vollumfänglich abzuweisen.

2.2. *Rechtliches*

2.2.1. 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 im Sinne von Art. 97 OR darstellt (VON USLAR, Mietrecht für die Praxis, 10. A., Zürich, Rz. 31.7.3; SVIT-Kommentar-MÜLLER, Art. 267-267a OR N 31; ZK-HIGI/WILDEISEN, Art. 267 OR N 85 ff. und 93 ff.). Sodann obliegt es dem Mieter, vor der Rückgabe der Mietsache gewisse Instandstellungsarbeiten vorzunehmen, wozu unter anderem das fachgerechte Ausbessern von Dübellöchern gehören kann (VON USLAR, Mietrecht für die Praxis, Rz. 31.7.2; SVIT-Kommentar-MÜLLER, Art. 267-267a OR N 19 f.).

2.2.2. 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 (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/WILDEISEN, Art. 267a OR N 33 f.; ZMP 2026 Nr. 5, E. III. 4.3.2).

2.2.3. 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 (Urteil des Bundesgerichts 4A_469/2011 vom 22. Dezember 2011 E. 2.1; 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; SVIT-Kommentar-BIBER, Art. 256a N 4).

2.3. *Würdigung*

2.3.1. Nachdem die Beklagte die Schlüssel am 30. April 2024 per Post an die Klägerin retourniert hatte und diese dort am 2. Mai 2024 eingegangen waren, fand am 3. Mai 2024 in Abwesenheit der Beklagten die Abnahme des Mietobjekts statt. Die Mängelrüge der Klägerin, welche auf den gleichen Tag datiert ist und deren Erhalt von der Beklagten nicht bestritten wurde, ist somit genügend schnell erfolgt, um den Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR zu entsprechen.

2.3.2. Auf den im Abnahmeprotokoll vom 3. Mai 2024 enthaltenen Fotografien ist das Logo der Beklagten […] auf der Sonnenstore deutlich erkennbar, weshalb dessen Anbringung – auch ohne Vorliegen eines Mietantrittsprotokolls – der Beklagten zuzuschreiben ist. Entsprechend wäre die Beklagte verpflichtet gewesen, das Logo bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Mit der Rechnung vom 13. Juni 2024 über Fr. 908.– belegt die Klägerin sowohl die Behebung des Mangels als auch die hierfür angefallenen Kosten.

2.3.3. In Bezug auf die Dübellöcher hat die Beklagte eingeräumt, dass diese während der Mietdauer entstanden sind. Soweit die Beklagte geltend macht, die Dübellöcher gehörten zur ordentlichen Abnutzung, ist ihr entgegenzuhalten, dass das fachgerechte Verschliessen von Dübellöchern zu den Instandstellungsarbeiten gehört, welche die Mieterin vor Rückgabe der Mietsache auszuführen hat. Die Beklagte ist dieser Pflicht unbestrittenermassen nicht nachgekommen. Aus ihrem Schreiben betreffend Schlüsselrückgabe vom 30. April 2024 geht zudem hervor, dass sie Kenntnis davon hatte, dass sie die Dübellöcher zu verschliessen hatte. Nach eigenem Bekunden lehnte sie dies aber ab, unterzeichnete das Rückgabe-

protokoll nicht und stellte klar, dass «es keine Vereinbarung geben wird». Der Einwand, es sei per 15. Mai 2024 eine Nachmieterschaft gefunden worden und daher seien keine Arbeiten mehr nötig gewesen, widerspricht der – von der Beklagten verkannten – Rechtslage und erscheint zudem als blosse Schutzbehauptung. Da die Beklagte weder die Behebung der Mängel noch die Höhe der von der Klägerin geltend gemachten Aufwendungen mit hinreichenden Gründen bestritten hat, hat sie die hierfür angefallenen Kosten von Fr. 720.40 zu ersetzen.

2.3.4. Anders verhält es sich hinsichtlich der von der Klägerin geltend gemachten Reinigungskosten. Während die übrigen Mängel anhand der eingereichten Fotografien hinreichend dokumentiert oder durch die Beklagte selbst eingeräumt worden sind, lässt sich den lediglich in Schwarz-Weiss vorliegenden Aufnahmen nicht mit der nötigen Klarheit entnehmen, dass eine Nachreinigung im verrechneten Umfang erforderlich war. Die Klägerin hat die Notwendigkeit der Nachreinigung auch nicht näher substantiiert, sondern sich darauf beschränkt, auf das Abnahmeprotokoll vom 3. Mai 2024 und die darin enthaltenen Fotografien zu verweisen. Die mit Rechnung vom 20. September 2024 geltend gemachten Reinigungskosten von Fr. 1'287.15 sind daher nicht zu ersetzen. Die Klage ist in diesem Umfang abzuweisen.

3. Mietzinsdepot (Art. 257e OR)

3.1. *Rechtliches*

Leistet die Mieterschaft von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren, ist die Vermieterschaft verpflichtet, diese bei einer Bank auf einem auf den Namen der Mieterschaft lautenden Sparkonto oder Depot zu hinterlegen (Art. 257e Abs. 1 OR). Ist die Sicherheit nicht ordnungsgemäss hinterlegt worden, etwa weil der Vermieter das Geld nicht auf ein Sperrkonto oder Depot auf den Namen des Mieters einbezahlt hat, steht dem Mieter ein Rückerstattungsanspruch zu. Eine Verrechnung von Forderungen des Vermieters mit der Sicherheitsleistung ist in diesem Fall ohne Zustimmung des Mieters ausgeschlossen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257e OR N 30 ff.).

3.2. *Würdigung*

3.2.1. Die Beklagte leistete am 30. Juni 2023 eine Mietkaution in Höhe von Fr. 27'000.– an die Klägerin. Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass dieser Betrag nicht ordnungsgemäss auf einem auf den Namen der Beklagten lautenden Konto hinterlegt wurde. Ebenso blieb unbestritten, dass die Klägerin den Betrag bislang nicht zurückerstattet hat. Grundsätzlich wäre die Klägerin daher verpflichtet, der Beklagten die geleistete Mietkaution auf deren Verlangen unverzüglich zurückzuerstatten, ohne diese mit eigenen Forderungen verrechnen zu können. Vorliegend verlangt die Beklagte jedoch ausdrücklich, die Mietkaution von Fr. 27'000.– mit allfälligen Gegenforderungen der Klägerin zu verrechnen.

3.2.2. Nach dem Gesagten schuldet die Beklagte der Klägerin für die ausstehenden Mietzinse der Monate Januar 2024 bis April 2024 sowie für die Behebung der Mängel betreffend Sonnenstoren und Dübellöcher insgesamt Fr. 19'742.75 (= Fr. 4'482.05 + Fr. 4'544.10 x 3 + Fr. 908.– + Fr. 720.40). Davon ist das gemäss übereinstimmenden Angaben der Parteien bestehende Nebenkostenguthaben der Beklagten in Höhe von Fr. 698.45 in Abzug zu bringen. Der Klägerin steht somit eine Forderung von Fr. 19'044.30 zu. Diese ist entsprechend der Verrechnungserklärung der Beklagten in Höhe der Mietkaution von Fr. 27'000.– als getilgt zu betrachten.

3.2.3. Durch Verrechnung mit der geleisteten Mietkaution wird die der Klägerin zugesprochene Forderung vollständig getilgt, weshalb kein durch Betreibung durchzusetzender Anspruch verbleibt. Das Rechtsbegehren 2 der Klägerin auf Beseitigung des Rechtsvorschlags in der Betreibung Nr. 576767 des Betreibungsamts Zürich x […] ist daher abzuweisen.

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. 38'507.85

eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 4'630.– sowie eine Parteientschädigung für eine anwaltlich vertretene Gegenpartei von Fr. 6'420.– (inkl. MwSt.).

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Klägerin die Kosten vollumfänglich zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen.

(…)»

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