
mp 2/92 S. 77 ff.Mietgericht ZH, 14.10.1991

Mängelrügepflicht bei Auszug

Will der Vermieter den Mieter nach dem Auszug für Schäden haftbar machen, so hat er dem Mieter die Mängel sofort klar und deutlich mitzuteilen. Die Zustellung einer Mängelliste erst drei Wochen nach Auszug ist verspätet und der Anspruch damit verwirkt.

Art. 267a OR

Aus den Erwägungen

Gemäss Art. 267 OR muss der Mieter die Sache am Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Vertragsgemäss wird die Mietsache insbesondere von demjenigen Mieter benützt, der die Sache nicht übermässig abnützt und der die kleinen Reinigungen und Ausbesserungen während der Mietdauer und auf den Zeitpunkt der Rückgabe hin besorgt (Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, S. 384; Schönenberger/Schmid, N 11 und N 14 zu Art. 263a OR).

Als formelle Haftungsvoraussetzung verlangt das Gesetz in Bestätigung der Praxis zum alten Recht, dass der Vermieter den Zustand der Sache bei der Rückgabe zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort melden muss (Art. 267a OR). Handelt es sich um Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung erkennbar gewesen wären, so verliert der Vermieter - selbst bei an sich bestehender Haftbarkeit des Mieters - seine Ansprüche, während er versteckte Mängel auch noch sofort nach deren Entdeckung melden kann. Eine gültige Mängelrüge liegt überdies vor, wenn der Vermieter den Mieter klar und deutlich über die von ihm erhobenen Ansprüche in Kenntnis setzt; ungenügend sind demgegenüber Forderungen pauschaler Natur wie "der Mieter haftet für sämtliche Schäden" (Art. 267a OR; Lachat/Stoll, a.a.O., S. 383; SVIT-Kommentar, N 38 H. zu Art. 267 und 267a OR; Zihlmann, Das neue Mietrecht, S. 106).

...

Eine Mängelrüge im Sinne des Gesetzes - insbesondere die Angabe, für welche Mängel der Beklagte die Klägerin haftbar zu machen gedachte - erfolgte erst mit der Zustellung des Protokolls an die Klägerin zusammen mit dem Schreiben vom 19. April 1991, nachdem der Kläger bereits am 2. April ausgezogen war. Diese Rüge ist indes verspätet; da sämtliche behaupteten Mängel bei einer ordnungsgemässen Abnahme ohne weiteres erkennbar gewesen wären, hat der Beklagte seine Ansprüche aus mangelhafter Rückgabe verwirkt (Art. 267a Abs. 2 OR).

Der pauschale Verweis des Beklagten auf verschiedene Mängel anlässlich der Besichtigung vom 26. März 1991 vermochte umgekehrt den Erfordernissen einer Mängelrüge nicht zu genügen. Der Beklagte hat damals nach eigenem Bekunden insbesondere keine konkreten Angaben über eine Pflicht der Mieterin, für die Mängel einzustehen, angebracht. Mehr noch, er wollte damals und will auch heute zu Recht die Besichtigung vom 26. März 1991 gar nicht als Abnahme verstanden wissen. Eine Mängelrüge muss aber notwendigerweise im Zusammenhang mit der Übergabe erfolgen, denn erst zu diesem Zeitpunkt sind der massgebliche Zustand der Mietlokalitäten und die allenfalls vom Mieter pflichtwidrig nicht behobenen Schäden festzustellen. Der Sinn der in Art. 267a OR geforderten Zustandsprüfung samt Mängelrüge liegt ja gerade darin, Streitigkeiten über behauptete Verbesserungen des Zustandes der Mietsache vor, bzw. Verschlechterungen desselben nach der Rückgabe von vornherein auszuschliessen (vgl. Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts, Separatdruck, S. 68 f.).

*(Der Entscheid wurde elektronisch erfasst;
vollständig publ. in Zürcher Mietrechtspraxis, Heft 1/1992 S. 7 ff.)*

Vgl. zu diesem Thema auch den Aufsatz von Anita Thanei in diesem Heft S. 57 ff.