

Art. 267 OR

3. Verletzung der vertraglichen Rückgabepflicht

Werden die Mieträumlichkeiten nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht geräumt, wird die Mieterschaft schadenersatzpflichtig. Die Vermieterschaft ist jedoch verpflichtet, den Schaden möglichst gering zu halten. Nach Ablauf der vom Gericht festgesetzten Frist zur Räumung darf nicht mehr als ein Monat für die Vornahme der Reinigungs-, Räumungs- und Reparaturarbeiten berechnet werden.

Sachverhalt

Der Kläger schloss mit dem Beklagten und dessen Ehefrau mit Wirkung per 15. Dezember 2000 einen Mietvertrag über eine 5 ½-Zimmerwohnung zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'260.- nebst Nebenkosten akonto von Fr. 150.- ab. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands form- und fristgerecht auf den 30. April 2001. Gemäss der Aussage des Klägers hat die Mieterschaft nach diesem Datum nicht mehr in der Wohnung gewohnt. Die Wohnung sei jedoch weder geräumt worden, noch habe eine offizielle Rückgabe stattgefunden. Der Kläger liess am 10. Mai 2001 eine amtliche Zustandsfeststellung durchführen, bei der festgehalten wurde, dass die Wohnung nicht geräumt war und dass diverse Schäden in diesem Zustand nicht feststellbar seien. Daraufhin wurde die Mieterschaft mit Verfügung des Bezirksgerichts vom 29. Mai 2001 gerichtlich angewiesen, die gemietete 5 ½-Zimmerwohnung bis spätestens 30. Juni 2001 vollständig zu räumen. Gemäss Ausführun-

gen des Klägers ist die Wohnung jedoch auch dann nicht geräumt worden. Er habe sie räumen und reinigen lassen müssen.

Aus den Erwägungen

3. Während der Dauer des Mietvertrages schuldet der Mieter dem Vermieter den Mietzins sowie die verabredeten Nebenkosten (Art. 257 f. OR).

Werden die Mieträumlichkeiten nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht geräumt, begeht die Mieterschaft eine Vertragsverletzung (Art. 267 OR). Sie wird deshalb gegenüber der Vermieterschaft schadenersatzpflichtig. Die Entschädigung entspricht in der Regel dem Mietzins für die Zeitperiode, während derer die Mieterschaft in den Räumlichkeiten verbleibt. Das Gesetz verlangt allerdings von der Vermieterschaft (Art. 99 Abs. 3 i. V. m. Art. 44 OR), dass sie den Schaden möglichst klein hält und deshalb alles unternimmt, um die Mietsache wieder zu vermieten (Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, Zürich 1999, S. 609).

Der Kläger macht für die Monate Februar bis April 2001 drei Bruttomietzinse in der Höhe von Fr. 1'410.- sowie für die Monate Mai bis September 2001 fünf Nettomietzinse à Fr. 1'260.- geltend.

- a) Die Mietzinse Februar bis April 2001 (à Fr. 1'410.-, total Fr. 4'230.-) sind inklusive Nebenkosten aus dem Mietvertrag geschuldet.
- b) Wie bereits in der Ausweisungsverfügung vom 29. Mai 2001 festgehalten, wurde der Mietvertrag auf den 30. April 2001 gültig gekündigt. Nachdem der Kläger entdeckt hatte, dass die Mietsache nicht vertragsgemäss am 30. April 2001 geräumt worden war, verlangte er eine amtliche Zustandsfeststellung durch die Gemeinde. Diese wurde am 10. Mai 2001 erstellt und besagt, dass sich die Wohnung in einem katastrophalen Zustand befand, dass sie nicht ordnungsgemäss abgenommen werden konnte, da sie sich in einem absolut ungereinigten Zustand befand, sowie dass gewisse durch die Mieterschaft verursachte Schäden erst in leerem und gereinigtem Zustand festgestellt werden könnten. Der Vermieterschaft ist es verwehrt, nach Ablauf des Mietverhältnisses zur Selbsthilfe zu greifen, und sie muss daher staatliche Beihilfe beziehen (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 606). Der Kläger erwirkte am 29. Mai 2001 eine entsprechende Verfügung des Bezirksgerichts Arbon, in der die Mieterschaft angewiesen wurde, die Wohnung bis zum 30. Juni 2001 zu räumen. Daher sind die Net-

tomieten (à Fr. 1'260.-) für die Monate Mai und Juni 2001 (total Fr. 2'520.-) gerechtfertigt eingeklagt worden.

- c) Die Wohnung steht gemäss Angaben des Klägers vor Schranken bis dato leer und sei wegen noch anstehender Reparaturen noch nicht vermietbar. Gemäss dem Grundsatz der Schadenminderungspflicht hätte der Kläger jedoch Ende Juni, als absehbar wurde, dass die Beklagte die Wohnung trotz richterlichem Befehl nicht räumen würde, alles daran setzen müssen, dass die Wohnung möglichst schnell wieder in einen vermietbaren Zustand gebracht wird. Für anfallende Reinigungs-, Räumungs- sowie Reparaturarbeiten hätte ihm ein Monat genügen müssen, so dass es zumutbar gewesen wäre, die Wohnung ab 1. August 2001 wieder zu vermieten. Daher wird dem Kläger nur noch der Nettomietzins von Fr. 1'260.- für den Monat Juli 2001 zugesprochen. Den Mietzinsausfall für die Monate August, September und Oktober muss der Kläger selber tragen, da er seiner Schadenminderungspflicht nicht genügend nachgekommen ist.
- 4.e) Weil die Wohnung in einem desolaten Zustand hinterlassen und auch nach dem gerichtlichen Räumungstermin nicht von den Beklagten geräumt und gereinigt wurde, musste der Vermieter dies selber übernehmen. Die Gegenstände, die entsorgt werden mussten, füllten nach Angaben des Klägers an der Hauptverhandlung drei Mulden. Die Rechnung für die Entsorgung liegt dem Kläger noch nicht vor, werde aber gemäss seinen Angaben vor Schranken etwa Fr. 1'000.- ausmachen. Dieser Betrag erscheint dem Richter als angemessen, zumal von Kosten in der Grössenordnung von Fr. 500.- pro Mulde auszugehen ist.
- f) Bezüglich der Wohnungsreinigung liegt eine Offerte vom 27. Juni 2001 über Fr. 1'700.- für die Reinigung einer 5 ½-Zimmerwohnung vor. Der Kläger sagte vor Schranken, dass ihm durch die Reinigungsfirma versichert worden sei, dass die Rechnung in gleicher Höhe ausfallen werde. Die Forderung über Fr. 1'700.- wird daher geschützt.

(Urteil des Bezirksgerichtes Arbon vom 20. November 2001 in S. D. B. c/ R. K.)