

ZMP 2021 Nr. 3

Art. 264 OR; Art. 267 OR; Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO. Wirkungen der Stellung eines Ersatzmieters. Fehlende Schlüssel bei der Rückgabe der Mietsache; Schadenminderungsobliegenheit des Vermieters. Beschwer im Rechtsmittelverfahren.

Im Rahmen einer vorzeitigen Rückgabe kann die Mieterin dem Vermieter einen vorgeschlagenen Ersatzmieter nicht aufzwingen. Daher haftet der Vermieter auch nicht dafür, dass die nicht berücksichtigte Ersatzperson bereit gewesen wäre, gewisse Vorrichtungen der Mieterin zu übernehmen (MG, E. III.8; OG, E. 3.2.2). Generell kann einem neuen Mieter kraft zwingenden Rechts unter Vorbehalt der Regeln über die Vertragsübernahme nicht die Verpflichtung zur Behebung von Schäden auferlegt werden, für welche sein Vorgänger verantwortlich ist (MG, E. III.8; OG, E. 3.2.4.3). Fehlen bei der Rückgabe der Mietsache Schlüssel, so hat der Vermieter nur bei einer konkreten Gefährdung der Sicherheit Anspruch darauf, auf Kosten des Mieters die ganze Schliessanlage auswechseln zu lassen (MG, E. III.4.3).

Selbst bei der vollständigen Abweisung der Klage ist die beklagte Partei im Rechtsmittelverfahren beschwert, wenn die Vorinstanz die Klage nur wegen einer eventualiter erklärten Verrechnung und nicht wie im Hauptstandpunkt verlangt wegen fehlender Anspruchsvoraussetzungen bezüglich der Hauptforderung abgewiesen hat (OG, E. 2.2.1).

Aus dem Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts MJ200041-L vom 23. Dezember 2020 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Gerichtsschreiber Meienberg):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 13. Oktober 2003 mietete die Beklagte von den Klägern, vertreten durch A. (A.-Immobilien), per 1. Dezember 2003 das Büro im 2. Obergeschoss (Objekt-Nr. y) der Liegenschaft an der N.-strasse x in Zürich zu einem ursprünglichen quartalsweisen Mietzins von Fr. 4'950.– (inkl. Heizkosten von Fr. 165.– akonto). (...)

Mit Schreiben vom 29. September 2019 gab die Beklagte bekannt, dass sie "die Büroräumlichkeiten auf den nächstmöglichen Zeitpunkt kündigen" wolle und dass sie einen Nachmieter vorschlagen werde, "der die Räumlichkeiten evt. bereits vor dem offiziellen Mietvertragsende durch Einstieg in den Mietvertrag übernehmen würde". Am 1. Oktober 2019 überwies die Beklagte den für das letzte Quartal 2019 geschuldeten Mietzins.

Die Kläger erhielten in der Folge eine "Anmeldung für Gewerbelokal" der Anwaltskanzlei Z. für das Mietobjekt, datiert auf 14. Oktober 2019. Weiter schlug die Beklagte mit Schreiben vom 13. November 2019 als weitere Nachmieterin die Y. Foundation vor.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 wurde die Beklagte darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Büroräumlichkeiten androhungsgemäss in Abwesenheit eines Vertreters der Beklagten zurückgenommen worden seien und es wurden ihr diverse Mängel angezeigt. Am 8. April 2020 erstellten die Kläger die Schlussabrechnung, welche unbestrittenermassen der Beklagten zugegangen, von dieser dann jedoch bestritten worden ist.

In der Folge wurde am 9. November 2019 zwischen den Klägern und der Anwaltskanzlei Z. ein neuer Mietvertrag per 1. Dezember 2019 abgeschlossen.

2. *Prozessgeschichte*

(...)

II. Prozessuales

1. *Zuständigkeit und Verfahrensart*

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Einzelgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Geschäftsräume mit einem Streitwert von weniger als Fr. 30'000.– (§ 26 i.V.m. § 21 GOG; Art. 33 und 35 ZPO). Anwendbar ist das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

2. *Vertreter der Kläger*

Beim Vertreter der Kläger handelt es sich um den Geschäftsinhaber des von ihnen mandatierten Einzelunternehmens A. Immobilien, dessen Zweck die professionelle Verwaltung von Liegenschaften für Dritte umfasst. Gemäss Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO sind zur berufsmässigen Vertretung vor dem Mietgericht neben Rechtsanwälten auch beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter zugelassen, soweit es das kantonale Recht vorsieht. Das Anwaltsgesetz des Kantons Zürich lässt diese Vertreterinnen und Vertreter vor Mietgericht bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– zu (§ 11 Abs. 2 lit. a AnwG ZH). Aufgrund des unter Fr. 30'000.– liegenden Streitwerts erweist sich die Vertretung durch A. somit als zulässig.

3. *Soziale Untersuchungsmaxime*

Im vereinfachten Verfahren gilt der beschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. In Verfahren über Streitigkeiten betreffend Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen stellt das Gericht bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 [= Pra 2016 Nr. 99]; BGE 139 III 13 E. 3.2 [= Pra 2013 Nr. 105]; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4).

4. *Einschränkung des Klagebegehrens / teilweiser Klagerückzug*

Anlässlich der Hauptverhandlung verzichteten die Kläger auf den im Rechtsbegehren der Klage vom 24. Juli 2020 gestellten Antrag, die Beklagte sei zu verpflichten, die Domiziladresse im ZEFIX (Handelsregister) zu ändern. Zudem reduzierten die Kläger die gemäss Schlussrechnung vom 8. April 2020 geschuldete Forderung um Fr. 1'482.45. Dabei handelt es sich um eine jederzeit zulässige Einschränkung des Klagebegehrens (Art. 230 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 227 Abs. 3 ZPO), was als teilweiser Klagerückzug zu qualifizieren ist (LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 227 N 6). Somit ist das

Verfahren in Bezug auf Ziffer 3 des Rechtsbegehrens sowie im Umfang von Fr. 1'482.45 infolge Klagerückzugs abzuschreiben.

5. *Streitwert*

Gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO wird der Streitwert durch das Rechtsbegehren bestimmt, wobei als massgeblicher Zeitpunkt die Klageeinreichung zu betrachten ist (BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 3. Aufl., Art. 91 N 7). Forderungen, die zur Verrechnung gebracht werden sollen, fallen, sofern sie bestritten werden, ausser Betracht (vgl. BGE 102 II 397; BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 3. Aufl., Art. 91 N 3). Hingegen sind anerkannte Gegenforderungen für die Berechnung des Streitwerts zu berücksichtigen, da der wirtschaftliche Wert des Prozesses entscheidend ist. Massgebender Zeitpunkt ist dabei nach der Rechtsprechung nicht die Einleitung der Klage bei der Schlichtungsbehörde, sondern der dritte Teilaspekt der Rechtshängigkeit in der Gestalt der Fortführungslast, welche erst mit Zustellung der Klage an die Gegenpartei im Gerichtsverfahren eintritt (Art. 65 ZPO; BGE 141 III 137; BGE 144 III 346 E. 1.2; in Bestätigung von ZMP 2017 Nr. 11; BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, Art. 91 N 8). Vorliegend beantragten die Kläger vor Schlichtungsbehörde zwar noch die Zusprechung von Fr. 10'928.21, wovon sie jedoch anlässlich des Weiterzugs des Verfahrens ans Gericht den Mietzins für den Monat Dezember 2019 in Abzug brachten. Wie mit Verfügung vom 30. Juli 2020 festgehalten, beläuft sich der Streitwert daher auf Fr. 9'172.61. Der zurückgezogene Antrag auf Anpassung des Handelsregistereintrags der Beklagten hatte von Anfang an keine erhebliche Bedeutung und ist bei der Streitwertberechnung daher ausser Acht zu lassen. Gleich verhält es sich mit dem sinngemässen Antrag beider Seiten, die bestehende Sicherheit bei der W.-Bank entsprechend dem Verfahrensausgang zu verwenden. Richtig verstanden hat dieser Antrag keine selbständige Bedeutung. Zudem ist die Kautions als solche bzw. ihre Verwendung zugunsten der berechtigten Partei letztlich auch gar nicht umstritten, so dass die Kautions nur in dem Masse für den Streitwert relevant sein kann, als es die übrigen Anträge der Parteien auch sind.

Bei der Bestimmung des Streitwerts im Zusammenhang mit dem zulässigen Rechtsmittel sind nur die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren zu berücksichtigen (Art. 308 Abs. 2 ZPO), so dass gegen den vorliegenden Entscheid so

oder anders nur die Beschwerde möglich ist (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

III. Materielles

(...)

2. *Forderungen der Kläger*

Die Kläger fordern aus der Schlussabrechnung Fr. 10'928.21. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Schlossänderungskosten	Fr.	7'182.45
- Bodenlegerarbeiten	Fr.	3'013.40
- Malerarbeiten	Fr.	732.35

Davon in Abzug zu bringen seien der Anteil der geleisteten Quartalsmiete, der auf den Monat Dezember 2019 entfalle, im Umfang von Fr. 1'755.60 sowie gemäss dem anlässlich der Hauptverhandlung modifizierten Rechtsbegehren die Altersentwertung der Schliessanlage im Betrag von Fr. 1'482.45.

Die Beklagte führt aus, dass sie diese Kosten nicht schulde, da sie eine Nachmieterin gestellt habe, welche die Mietsache schon per 1. November 2019 im damaligen Zustand übernommen hätte. Insbesondere bestreitet die Beklagte, für die gesamten Schlossänderungskosten aufkommen zu müssen; sie sei immerhin grundsätzlich bereit, für den Ersatz der Schlosszylinder im oberen, von ihr genutzten Stock, im Umfang von ca. Fr. 250.– aufzukommen. In Bezug auf die Abnützung des Parkettbodens anerkennt die Beklagte dem Grundsatz nach die teilweise Beschädigung des Bodens, wendet aber ein, dass es nicht notwendig gewesen wäre, den ganzen Parkett deswegen abzuschleifen. Die Ausführungen der Beklagten sind so zu verstehen, dass sie in erster Linie die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt.

3. *Mängel bei der Rückgabe der Mietsache*

3.1. Die Mieterin muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Insbesondere ist sie verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel an die Vermieter zurückzugeben (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 24).

Während die Mieterin für die ordentliche Abnutzung nicht haftet, die bei einem normalen und sorgfältigen Gebrauch der Mietsache auftritt, hat sie für die Folgen der ausserordentlichen Abnutzung, welche sich aus einem unsachgemässen oder übermässigen Gebrauch ergibt und eine Vertragsverletzung i.S.v. Art. 97 OR darstellt, einzustehen (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Rz. 31.7.3; SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 31; ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Art. 267 OR N 85 ff.). Bei der Unterscheidung zwischen ordentlicher und übermässiger Abnutzung muss man sich sowohl an der Zweckbestimmung bzw. am vereinbarten Gebrauch der Mietsache und deren Beschaffenheit als auch an der Dauer des Mietverhältnisses orientieren. Als ordentliche Abnutzung werden Veränderungen an der Mietsache bezeichnet, die bei einem normalen und sorgfältigen Gebrauch entstehen. Eine übermässige Abnutzung liegt dagegen vor, wenn sich eine Veränderung aus einem unsachgemässen oder aus anderen Gründen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache ergibt. Die Mieterin hat den Vermietern den Schaden, der diesen infolge der übermässigen Abnutzung entstanden ist, zu ersetzen. Die Höhe der Entschädigung entspricht in der Regel allerdings nicht dem Neuwert, sondern – entsprechend der Schadensdefinition als Differenz zwischen dem Vermögensstand des Geschädigten mit und ohne das schädigende Ereignis – dem von Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtung oder Sache (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Rz. 31.7.4 ; SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 34 f.; ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Art. 267 OR N 108 ff.).

Es liegt auch dann eine Vertragsverletzung vor, wenn die Mieterin Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache ohne Zustimmung der Vermieter ausgeführt hat, denn eine Veränderung des Zustandes der Mietsache ist der Mieterin grundsätzlich nicht gestattet (Art. 260a OR). Dies gilt unter anderem auch für farbige Anstriche, die die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieter vorgenommen hat (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 33). Auch hier gilt aber der ordentliche Schadensbegriff. Zu ersetzen ist nur die Vermögenseinbusse des Vermieters; die Folgen der ordentlichen Abnutzung gehören dazu nicht.

Anlässlich der Rückgabe haben die Vermieter den Zustand der Mietsache zu prüfen und Mängel, für die die Mieterin einzustehen hat, dieser zu melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Diese Mitteilung hat sofort, d.h. in den auf die Rückgabe folgenden Werktagen, zu erfolgen. Soll das Rückgabeprotokoll als Mängelrüge dienen, sind im Protokoll die

Mängel genau zu bezeichnen. Enthalten sein muss zumindest sinngemäss auch die Aussage, die Mieterin habe für konkrete Mängel einzustehen (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 54; BGer 4A_545/2011 vom 11. Januar 2012 [= mp 2/12 S. 114 ff.]).

3.2. Vorliegend bestritt die Beklagte nicht, dass die geltend gemachten Mängel im Abnahmeprotokoll vom 3. Dezember 2019 aufgelistet und ihr gegenüber mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 gerügt wurden. Die Mängelrüge der Kläger entsprach damit grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen.

3.3. Die Vermieter müssen kumulativ beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung die Mieterin einzustehen hat (Schaden, Vertragsverletzung, Kausalzusammenhang). Das Verschulden wird dabei vermutet (Art. 97 Abs. 1 OR). Namentlich tragen die Vermieter auch dafür die Beweislast, dass ein Mangel beim Einzug der Mieterin noch nicht bestand. Die altrechtliche Vermutung, die Mieterin 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, BBI 1985 I 1454 f.).

4. Austausch der Schliessanlage und Ersatz der Schlüssel

4.1. Die Kläger fordern von der Beklagten Fr. 5'700.– für den Ersatz der Schlosszylinder zu den ehemaligen Geschäftsräumlichkeiten der Beklagten sowie aller Allgemeinzyylinder und für den Austausch von insgesamt 221 Schlüsseln. Die Beklagte habe trotz Aufforderung nicht alle Schlüssel vollständig retournieren können.

4.2. Aufgrund mangelnder (substantiiertes) Bestreitung ist erstellt, dass die Schliessanlage im Jahr 2015 komplett erneuert wurde und die Beklagte im Februar 2015 insgesamt zehn neue Schlüssel bezog. Weiter blieb unbestritten, dass die Schlüssel nicht vollzählig zurückgegeben wurden. Die Beklagte gab anlässlich der Hauptverhandlung an, zunächst zwei Schlüssel nicht wiedergefunden zu haben. Einen davon habe sie erst gefunden, als die Schliessanlage bereits ersetzt gewesen sei; daher habe sich eine Rückgabe erübrigt. Anlässlich der Hauptverhandlung erklärte sich die Beklagte grundsätzlich bereit, für den Ersatz der Schlosszylinder im oberen, von der Beklagten als Büroräumlichkeiten genutzten Bereich und den Ersatz der zehn bereichsspezifischen Schlüssel (Kosten in Höhe von ca. Fr. 250.–) aufzukommen. Die

Kläger versuchten mit ihrem Vorgehen allerdings, die Schliessanlage eines ganzen Komplexes auf Kosten der Beklagten zu modernisieren. Weiter brachte die Beklagte sinngemäss vor, dass der nicht wieder aufgetauchte Schlüssel schon vor längerer Zeit abhandengekommen sei. In der gesamten Zeit seit dem Verlust sei nie Missbrauch mit dem Schlüssel getrieben worden und daher auch in der Zukunft kein solcher zu befürchten. Ein Austausch der ganzen Anlage sei unverhältnismässig.

Die Kläger führten dagegen ins Feld, dass der zusätzliche Austausch aller Allgemeinzyylinder notwendig gewesen sei, um den Sicherheitsstandard der Liegenschaft aufrecht zu erhalten. Sie müssten den übrigen Mietern regelmässig Rechenschaft darüber ablegen, wie viele Schlüssel insgesamt im Umlauf seien. Deshalb hätten allen Mietern der Liegenschaft neue Schlüssel ausgehändigt werden müssen, welche jeweils zu den neuen Allgemeinzyindern und ihren alten individuellen Bereichszyindern passten. Auf den Hinweis der Beklagten, wonach die Schliessanlage im Zuge des Schlüsselverlustes komplett modernisiert und zusätzlich mit Chipkartenlesern ausgestattet worden sei, entgegneten die Kläger, dass die Aufrüstung zu einer mechatronischen Schliessanlage vollumfänglich auf Kosten der Kläger vorgenommen worden sei und der Beklagten einzig die Kosten für den Ersatz der Zylinder und Schlüssel in Rechnung gestellt würden, welche bei Verlust eines Schlüssels sowieso angefallen wären. Zudem sei in den AGB ausdrücklich festgehalten, was bei einem Schlüsselverlust geschehe.

4.3. Bei der Rückgabe des Mietobjekts hat die Mieterin sämtliche Schlüssel zurückzugeben. Die Rückgabe der Mietsache gilt auch dann als vollzogen, wenn ein Schlüssel fehlt, weil er abhandengekommen ist und dies dem Vermieter bei der Rückgabe mitgeteilt wird (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Rz. 31.2.2; OGer LU, Urteil vom 12. Dezember 2011, mp 2012, 279 ff.). Händigt die Mieterin nicht alle Schlüssel aus oder hat sie solche verloren, so sind die Vermieter berechtigt, auf Kosten der Mieterin die verlorenen Schlüssel nachmachen zu lassen. Ob die Vermieter darüber hinaus befugt sind, das ganze Schliesssystem ersetzen zu lassen, hängt aufgrund der Schadenminderungsobliegenheit der Vermieter von den konkreten Umständen ab (Art. 44 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 und Art. 99 Abs. 3 OR). Dabei ist in erster Linie zu prüfen, ob nach Ersatz der abhandengekommenen Schlüssel noch ein Mangel insbesondere in Form eines ernst zu nehmenden Sicherheitsrisikos vorliegt (vgl. Urteil des Richteramts Solothurn-Lebern vom 28. September 2017, mp 2020,

S. 337 ff.). Dabei trägt aufgrund von Art. 8 ZGB die Mieterin die Beweislast dafür, dass die Anpassung bzw. Erneuerung der Schliessanlage vor dem Hintergrund des konkreten Risikos unverhältnismässig wäre, während für die übrigen Voraussetzungen (Schaden, Vertragsverletzung, Kausalzusammenhang), die Vermieter die Beweislast trifft.

4.3.1. Ein Wohn- oder Geschäftsraum muss so beschaffen sein, dass der Mieter vor Angriffen auf Leib und Leben sowie vor Beeinträchtigungen seiner Vermögenswerte geschützt ist. Nicht massgebend ist hingegen das subjektive Sicherheitsgefühl der Mieter bzw. Vermieter (vgl. Urteil des Richteramts Solothurn-Lebern vom 28. September 2017, mp 2020, S. 340).

4.3.2. Die Kläger führten anlässlich der Hauptverhandlung diesbezüglich aus, die Kosten für das Ersetzen der bereichsspezifischen Schlosszylinder und aller Allgemeinzyylinder an den fünf Aussentüren, insgesamt von acht 'Kaba-Star' Zylindern, sowie für den Ersatz von total 221 Schlüsseln beliefen sich auf Fr. 7'182.45. Infolge des Austauschs der Allgemeinzyylinder hätten alle Mieter der Liegenschaft neue Schlüssel erhalten, da die bisherigen nach dem Ersatz des Zylinders der Haupttüre nicht mehr passen würden. Gestützt auf das Alter der zuletzt im Jahr 2015 ersetzten Schliessanlage gestanden sie der Beklagten eine Alterswertberichtigung im Umfang von Fr. 1'482.45 zu und reduzierten die entsprechende Forderung auf Fr. 5'700.—. Zur vorgelegten Offerte der S. AG vom 8. April 2020 und zur angeblichen Rechnung derselben vom 6. Oktober 2020 machten sie geltend, sie verlangten einzig den Ersatz der Kosten in Höhe des Rechnungsbetrages, die für den Ersatz aller Schlosszylinder und Schlüssel im Mietkomplex angefallen wären. Die darüber hinausgehende Aufwertung des Gebäudes mit einer zusätzlichen elektronischen Sicherung sei dagegen ganz auf Kosten der Kläger erfolgt.

4.3.3. Es ist richtig, dass sich jemand mit dem abhandengekommenen Schlüssel im Falle eines Austausches lediglich der Schlüssel und der Schlosszylinder theoretisch Zutritt zu den Allgemeinräumlichkeiten der Liegenschaft hätte verschaffen können. Das Mietobjekt und die übrigen Objekte des Hauses wären durch ein solches Vorgehen aber ausreichend geschützt gewesen. Zwar kann auch in der Gefahr eines Zutritts zu den Allgemeinräumen ein je nach Gebrauchszweck eines Objekts nicht unerhebliches Sicherheitsrisiko erblickt werden. Dieses scheint jedoch angesichts des

Umstands, dass die Beklagte den fehlenden Schlüssel unwidersprochen schon seit längerer Zeit vermisste und dass in der ganzen Zeit kein Missbrauch erfolgte äusserst gering. Zudem gilt es zu beachten, dass es sich um eine grosse Liegenschaft über zwei Gebäudehälften handelt und der Austausch aller Allgemeinzyylinder an den fünf Aussentüren dazu führte, dass allen Mietern, der Feuerwehr, dem Hauswart und der Hausverwaltung total 221 neue Schlüssel ausgehändigt werden mussten, was mit hohen Kosten verbunden war.

Die Kläger machten anlässlich der Hauptverhandlung konkret einzig geltend, durch das Abhandenkommen des Schlüssels sei der Sicherheitsstandard vermindert worden. Auf die Frage, ob es Hinweise darauf gebe, dass mit dem fehlenden Schlüssel Missbrauch betrieben worden sei oder werden könnte, entgegneten die Kläger, dass sie sich aufgrund fehlender Transparenz der Beklagten über den Verbleib des Schlüssels dazu gezwungen gesehen hätten, die Sicherheit wiederherzustellen. Die Beklagte führte ihrerseits aus, dass sie Schlüssel nur an Mitarbeiter und Familienangehörige ausgehändigt habe und dass der besagte Schlüssel bereits seit einiger Zeit nicht mehr auffindbar gewesen sei. Da die Schliessanlage erst im Laufe des Jahres 2020 – zwischen Juni und Oktober 2020 gemäss ... (Offerte), ... (Mitteilung der Verzögerung) und ... (Rechnung) – ausgetauscht worden sei, hätte eine Person, die allenfalls unrechtmässig im Besitz des Schlüssels sei, genug Zeit gehabt, um in die Räumlichkeiten einzudringen. Es sei aber weder etwas Derartiges vorgefallen, noch lasse der Schlüssel äusserlich erkennen, zu welcher Liegenschaft er gehöre. Diese Ausführungen wurden von den Klägern nicht bestritten.

Der Beklagten ist zuzustimmen, dass die Umstände des Verschwindens des Schlüssels nicht auf ein erhöhtes Sicherheitsrisiko hindeuten, und zwar auch nicht in Bezug auf die Allgemeinräume. Der pauschale Hinweis der Kläger auf den allgemeinen Sicherheitsstandard genügt aufgrund der unbestrittenen und nachvollziehbaren Angaben der Beklagten zum Verbleib des Schlüssels nicht, um den kostspieligen Austausch der ganzen Schliessanlage zu rechtfertigen. Zudem zeigt der Umstand, dass die Schliessanlage mindestens sieben Monate seit der Wohnungsabgabe und der Kenntnis der Beklagten über die fehlenden Schlüssel noch nicht erneuert wurde, dass selbst die Kläger nicht ernsthaft mit einem Missbrauch aufgrund der fehlenden Schlüssel rechneten.

4.3.4. Damit braucht nicht geprüft zu werden, was es mit der Rechnung der S. AG auf sich hat. Wenn die Kläger dazu ausführten, jene betreffe nur den Austausch der Schliessanlage des Mietkomplexes, nicht aber die unbestrittenermassen ebenfalls ausgeführten elektronischen Verbesserungen, so scheint die Rechnung zumindest nicht die ganzen tatsächlich ausgeführten Arbeiten zu enthalten, was zumindest ungewöhnlich erscheint. Da unbestrittenermassen eine elektronische Aufrüstung auch modifizierte Schlüssel bedingte, liegt es nahe, von einer fiktiven Rechnung auszugehen, die im Falle nur des Ersatzes der bestehenden Schliessanlage durch eine gleichwertige angefallen wäre. Eine solche Art von Schadensnachweis erscheint problematisch, da aus einer fiktiven Rechnung gerade nicht hervorgeht, welche Kosten in Tat und Wahrheit angefallen sind.

4.3.5. Zu ersetzen hat die Beklagte allerdings die Kosten, soweit sie einzig im Zusammenhang mit der Auswechslung der Zylinder und der dazugehörigen Schlüssel zu den konkreten Mieträumlichkeiten angefallen wären. Dies gilt umso mehr, als unbestrittenermassen als Nachmieterin eine Anwaltskanzlei die Büroräumlichkeiten bezogen hat. Es ist gerichtsnotorisch, dass sich in Räumlichkeiten von Anwaltskanzleien besonders schützenswerte Daten befinden, welche einen weitreichenden gesetzlichen Schutz geniessen (vgl. Art. 13 BGFA; Art. 321 StGB; Art. 171 sowie Art. 264 f. StPO). Daran ändert nichts, dass die genauen Umstände des Verlustes des einen Schlüssels nicht näher bekannt sind und es damit, entsprechend den Ausführungen der Beklagten, als äussert unwahrscheinlich zu betrachten ist, dass sich der potentielle neue Besitzer des abhandengekommenen Schlüssels Zutritt zu den Büroräumlichkeiten verschaffen könnte. Entsprechend rechtfertigte es sich, zumindest für die ehemaligen Büroräumlichkeiten der Beklagten den Zylinder auszutauschen und entsprechend neue Schlüssel anfertigen zu lassen.

4.4. Soweit die Kläger auf die AGB zum Mietvertrag hinwiesen, genügt es hier festzuhalten, dass sich diese als widerrechtlich erweisen würden, soweit sie von der vorn geschilderten gesetzlichen Rechtslage abweichen, denn Art. 267 OR ist zwingendes Recht, wie sich aus dessen Abs. 2 ergibt. Die einschlägige Bestimmung in den AGB sieht abgesehen davon auch nur vor, dass im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen seien und dass der Vermieter in einem solchen Fall berechtigt sei, "wenn nötig" die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des

Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Eine Notwendigkeit zum Austausch der ganzen Anlage bestand offensichtlich nicht. Die Kläger verstossen mit ihrem Vorgehen daher auch gegen die von ihnen selber verwendeten AGB.

4.5. Aufgrund der obenstehenden Ausführungen gehen einzig die Kosten für den Austausch der Schlosszylinder der Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss (ehemaliges Mietobjekt der Beklagten) und der damit verbundenen zehn Schlüssel zulasten der Beklagten. Gemäss der Offerte der S. AG vom 8. April 2020, auf welche die spätere Rechnung vom 6. Oktober 2020 Bezug nimmt und die trotz deren fiktiver Natur durchaus einen verlässlichen Anhaltspunkt für die hypothetischen Kosten bildet, hätten sich die Kosten für den Austausch aller Zylinder und Schlüssel im Gebäudekomplex unter Berücksichtigung der von den Klägern zugestandenen und von der Beklagten nicht bestrittenen Alterswertberichtigung auf Fr. 5'700.– belaufen. Zwar lässt sich der Rechnung bzw. der Offerte nicht entnehmen, wie sich diese Summe genau zusammensetzt. Allerdings wurde die Rechnung von der Beklagten weder in Zweifel gezogen, noch wurden Beweismittel in Bezug auf eine genauere Aufschlüsselung offeriert. Auch im Bereich der sozialen Untersuchungsmaxime verbietet es sich, den Parteien Beweismassnahmen aufzudrängen. Daher ist der von der Beklagten zu leistende Schadenersatz aufgrund der bekannten Umstände festzusetzen. Da es sich bei sieben der acht von der Offerte beschlagenen Zylinder unbestrittenermassen um Allgemeinzyylinder handelte und für den Zugang zu den Mieträumen zehn von 221 Schlüsseln hätten ausgetauscht werden müssen, ist bei einer pauschalen Rechnung davon auszugehen, dass die Beklagte für 4.8% der Kosten in Höhe von Fr. 5'700.–, entsprechend Fr. 273.60, aufkommen muss: In der Rechnung bzw. der Offerte der S. AG wurden insgesamt 229 Kostenpositionen aufgeführt (8 Zylinder Kaba-Star, 221 neue Schlüssel). Wie oben festgehalten wurde, rechtfertigte es sich jedoch nur, einen Zylinder sowie zehn Schlüssel zu ersetzen, also 11 von 229 offerierten Kostenpositionen = 4.8%.

5. *Instandstellung des Parketts*

5.1. Die Kläger fordern von der Beklagten Fr. 3'013.40 für die Instandstellung (Schleifen und Versiegeln) des Parketts. Sie machen geltend, der Parkett sei im November 2003 in den gesamten Räumlichkeiten neu verlegt und versiegelt worden. Es handle sich um einen Parkett aus Massivholz mit einer Lebensdauer von 25 bis 30

Jahren. Nach dem Auszug der Beklagten sei der Bodenbelag an zwei Stellen nicht nur sehr stark abgenützt, sondern es sei zudem eine Fläche von ca. 3 m² komplett "durchgefeilt" gewesen. Die Beklagte habe für den Bürostuhl Teppich- statt Parkettrollen verwendet. Weiter machen sie geltend, dass bei diesem Parkett nicht einzelne Reihen des Parketts ersetzt oder nur bestimmte Bereiche isoliert abgeschliffen werden könnten, weswegen die gesamte Fläche habe abgeschliffen und versiegelt werden müssen. Bisher liege einzig eine Offerte der C. AG vor. Die Instandstellungsarbeiten hätten noch nicht durchgeführt werden können, da die Nachmieterin nach eigenen Angaben die Räumlichkeiten momentan nicht entbehren könne und deshalb darum gebeten habe, mit den Arbeiten zuzuwarten. Auf Nachfrage beriefen sich die Kläger anlässlich der Hauptverhandlung auf den Ersatz des Minderwerts.

5.2. Die Beklagte wandte dagegen ein, dass sich die Abnutzung des Bodens auf eine Stelle beschränkt habe und dass es nicht notwendig gewesen sei, deswegen den gesamten Boden abzuschleifen und neu zu versiegeln. Den Mangel an sich bestritt sie nicht. Weiter führte die Beklagte aus, ihre Mitarbeiter hätten die [im beigelegten Foto] sichtbare Stelle zeitweise mit einer Plexiglasscheibe geschützt und hätten spezielle Bürostuhlrollen angeschafft, welche parkettschonend seien.

5.3. Im Abnahmeprotokoll vom 3. Dezember 2019 wurde betreffend "Boden/Parkett" jeweils "Versiegelung beschädigt an 2 Stellen 2x 1x1 Meter" vermerkt. Im Schreiben vom 4. Dezember 2019 wurde der Mangel unter Ziffer 7 mit "Übermässige Abnutzung der Parkettböden (2x ca. 1x1 Meter und 1x 1x2 Meter). Schleifen und versiegeln zu Ihren Lasten" beschrieben, womit grundsätzlich eine genügend substantiierte Mängelrüge vorliegt. Eine Ausnahme liegt in Bezug auf die Schadensposition vor, welche in der Offerte mit "Türschwellen abschleifen" umschrieben wurde. Dieser Mangel wurde in der Mängelrüge nicht geltend gemacht, weshalb entsprechend der Betrag in Höhe von Fr. 104.– aus der Rechnung nicht zu berücksichtigen ist.

5.4. Dass der Parkettboden im November 2003 in allen Räumen neu verlegt und versiegelt wurde, bestreitet die Beklagte nicht und wird zudem durch die Rechnung der C. AG vom 26. November 2003 belegt. Beim Übergabeprotokoll vom 15. November 2003 wurde für alle Büroräume "neu" vermerkt. Mithin war der Parkettboden beim Einzug der Beklagten neu und unbeschädigt. Gegenteiliges wurde

von der Beklagten auch nicht behauptet. Auf den von den Klägern ins Recht gereichten Fotos sind die gerügten tiefen Kratz- und Schleifspuren deutlich sichtbar. So räumte denn auch die Beklagte ein, dass die Fotos ihre ehemaligen Mieträumlichkeiten zeigten. Der Einwand der Beklagten, dass spezielle Parkettrollen an die Bürostühle montiert worden seien, ändert denn auch nichts daran, dass der Parkettboden am Ende der 16-jährigen Mietdauer objektiv gesehen eine übermässige Abnutzung erfahren hat, welche auf das Verhalten der Beklagten zurückzuführen ist. Es ist mit Blick auf die Art der Schäden schlicht ausgeschlossen, dass die Beklagte Parkettrollen verwendet haben könnte, denn diese verhindern mit ihrer weichen Struktur notorisch Schäden der vorliegenden Art. Dass die Mitarbeitenden der Beklagten gewusst haben müssen, dass die von ihnen verwendeten Rollen für die Verwendung auf Parkett nicht taugten, ergibt sich schon aus der von ihrem Repräsentanten behaupteten zeitweiligen Verwendung einer Plexiglasscheibe zum Schutze des Bodens. Die geltend gemachten Mängel betreffend Parkett sind genügend belegt und die Beklagte ist für den Schaden grundsätzlich haftbar.

5.5. Wie bereits gesagt, hat die Mieterin nicht den Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen oder Sachen zu ersetzen, der sich anhand der Lebensdauer der betreffenden Sache oder Einrichtung berechnet (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Art. 267 OR N 113 ff.). Betrifft der Mangel einen Sachteil, der seine Lebensdauer bereits erreicht hat, schuldet die Mieterin keinen Schadenersatz (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Rz. 31.7.4). Für die Lebensdauer des Parketts sind die Kläger beweisbelastet. Sie haben von 25 bis 30 Jahren gesprochen, dafür aber keine Beweise angeboten. Laut der paritätischen Lebensdauertabelle des Hauseigentümer- und Mieterverbandes hat der Parkett aber tatsächlich eine Lebensdauer von 30 Jahren (paritätische Lebensdauertabelle 2017, S. 19). Hingegen hat die Versiegelung des Parketts lediglich eine Lebensdauer von zehn Jahren. Aufgrund der besonderen Beanspruchung rechtfertigt sich bei Büroräumlichkeiten eine Reduktion der Lebensdauer der Bodenbeläge um 20% (paritätische Lebensdauertabelle 2017, S. 30 f.). Es ist demnach von einer Lebensdauer des Parketts von 24 Jahren und einer achtjährigen Lebensdauer der Versiegelung auszugehen.

Eine abgelaufene Lebensdauer bedeutet nicht, dass die Mieterin die Sache beschädigen oder zerstören darf, wenn diese noch voll funktionstüchtig und zum

vertragsgemässen Gebrauch geeignet ist. In diesem Fall weist die Sache noch immer einen gewissen wirtschaftlichen Wert auf, der von der Mieterin zu ersetzen ist. Müssen die beschädigten Einrichtungen nicht ersetzt, sondern lediglich repariert werden, so hat die Mieterin für die vollen Reparaturkosten aufzukommen. Verursacht eine Reparatur so hohe Kosten, dass sie in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung stehen, oder übersteigen sie diese sogar, so wird die Mieterin die Kosten der Neuanschaffung zu übernehmen haben. Beabsichtigt der Vermieter, den Boden altersbedingt ohnehin einer generellen Überholung zu unterziehen, hat die Mieterin mangels entstandenen Schadens hierfür nicht einzustehen (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 38 f.).

5.6. Gemäss der von den Klägern eingereichten Offerte der C. AG vom 27. Januar 2020 würden die Kosten für das Schleifen des Parketts in den gesamten Büroräumlichkeiten Fr. 1'292.–, die Kosten für das Grundieren und das zweifache Versiegeln des Parketts Fr. 779.95, das Schleifen, Grundieren und Versiegeln der Türschwellen Fr. 104.–, den Anschluss an andere Bauteile Fr. 344.75 sowie für die Schleifbatterie etc. Fr. 277.25 (alles exkl. MwSt.) betragen. Der Parkettboden war im November 2003 verlegt und versiegelt worden. Da die Lebensdauer der letzten Oberflächenbehandlung aus dem Jahr 2003 bereits abgelaufen ist und nach 16-jähriger Mietdauer eine Neuversiegelung ohnehin notwendig gewesen wäre, wären die Kosten der Versiegelung so oder anders nicht der Beklagten anzulasten. Entsprechend wäre die Schadensposition für das Versiegeln in Höhe von Fr. 779.95 nicht zu berücksichtigen. Ebenso nicht zu berücksichtigen wäre die Schadensposition für die De- und Remontage der Sockelleisten in der Höhe von Fr. 344.75, da diese Arbeiten – unabhängig davon, ob der Parkett aufgrund der übermässigen Abnutzung abgeschliffen werden müsste – auch anfallen würden, wenn der Boden lediglich neu versiegelt worden wäre. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer des Parketts wären der Beklagten auch bei einer tatsächlich durchgeführten Reparatur einzig die zusätzlich anfallenden Kosten für das Abschleifen sowie alle damit einhergehenden Kosten anzulasten, welche auf die übermässige Abnutzung zurückzuführen sind. Für ein allfälliges Abschleifen der Bürofläche (inkl. der damit einhergehenden Arbeiten) würden gemäss Offerte der C. AG vom 27. Januar 2020 Fr. 1'569.25.– (exkl. Mehrwertsteuer; Fr. 1'690.10 inkl. Mehrwertsteuer) anfallen, welche auf die übermässige Abnutzung der Beklagten zurückzuführen sind. Dabei ist es

gerichtsnotorisch, dass es nicht möglich ist, den Parkett lediglich an den beschädigten Stellen abzuschleifen, weshalb dieser Einwand der Beklagten nicht verfährt.

5.7. Wenn der Vermieter eine Erneuerung nicht vornimmt bzw. die Reparatur nicht oder nicht unverzüglich ausführen lässt, sind die Folgen der übermässigen Abnutzung der Sache dennoch vom Mieter zu tragen (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Art. 267 N 107; SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 61). Der Vermieter kann in diesem Fall nur den Minderwert, sprich die Werteinbusse der Sache, nicht jedoch die effektiven Reparaturkosten geltend machen. Der Minderwert stellt einen prozentualen Anteil des Wiederbeschaffungswerts oder der voraussichtlichen Reparaturkosten dar. Ein entsprechendes Gutachten zur Bezifferung des Minderwerts wurde vorliegend weder von der Kläger- noch der Beklagtenseite beantragt und würde angesichts des in Frage stehenden Schadens auch in keinem vernünftigen Verhältnis zum geltend gemachten Schaden stehen. Da aber klar ist, dass ein Schaden entstanden ist, ist dieser hier analog Art. 42 Abs. 2 OR nach Ermessen des Gerichts mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge und auf die vom Geschädigten getroffenen Massnahmen abzuschätzen (vgl. BSK-OR-KESSLER, 7. Aufl., Art. 42 N 10). Dabei rechtfertigt es sich vorliegend, auf die von der C. AG erstellte Offerte zurückzugreifen. Die Bezifferung des Minderwerts ist sodann unter Beachtung des aktuellen Zustandswerts vorzunehmen. Mutmassliche Reparaturkosten sind dabei zu diskontieren, soweit nicht feststeht, dass eine Reparatur so oder anders bis zu einem bestimmten Zeitpunkt durchgeführt wird, denn das Schadenersatzrecht soll nicht zu einer Bereicherung der geschädigten Partei führen. Nach 16-jähriger Mietdauer sind rund 2/3 der Lebensdauer des Bodenbelags bereits abgeschrieben. Ob und wann genau die Reparatur durchgeführt wird, ist im heutigen Zeitpunkt unklar. Es rechtfertigt sich deshalb, den Minderwert auf Fr. 1'000.– zu veranschlagen.

6. *Malerarbeiten*

6.1. Mit Schlussabrechnung vom 8. April 2020 stellten die Kläger der Beklagten die Kosten für Malerarbeiten gemäss Offerte der K. AG in Höhe von Fr. 732.35 in Rechnung, wobei mittlerweile auch eine diesbezügliche Rechnung vorliegt. Anlässlich der Hauptverhandlung gaben die Beklagten zu Protokoll, dass die Beklagte das Mietobjekt mit frisch gestrichenen weissen Wänden übernommen und ohne Absprache mit der Hausverwaltung drei der Wände grün gestrichen habe. Zudem

habe die Beklagte eine der Wände mit einem weissen Magnetanstrich versehen. Alle in der Rechnung der K. AG vom 9. April 2020 aufgeführten Arbeiten seien zur Behebung der grünen Wandfarbe notwendig gewesen.

6.2. Die Beklagte bestritt anlässlich der Hauptverhandlung nicht, dass sie drei der Wände im Mietobjekt grün hat streichen lassen. Sie machte jedoch geltend, dass der Anstrich nach zehn Jahren seine Lebensdauer erreicht habe und die Beklagte nach 16-jähriger Mietdauer nicht für die normale Abnutzung der Wandfarbe hafte. Dazu, dass die Decke nach dem Auszug der Beklagten drei Löcher enthalten habe, äusserte sie sich nicht.

6.3. Wie erwähnt haftet die Mieterin für Veränderungen an der Mietsache, welche sie ohne Zustimmung der Vermieter an der Mietsache hat ausführen lassen (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Rz. 31.7.3.2). (...) Dass die Räumlichkeiten vor dem Einzug der Beklagten im Jahr 2003 gestrichen wurden, ist unbestritten und überdies durch die Rechnung des B. Malergeschäftes vom 27. November 2003 belegt. Im Abnahme- bzw. Einzugsprotokoll vom 15. November 2003 hielten die Parteien betreffend Decke und Wände jeweils "neu" fest. Nach dem Auszug der Beklagten wurden im Abnahmeprotokoll vom 3. Dezember 2019 betreffend Wände die Bemerkung "2 grüne Wände / Decke 3 Löcher" festgehalten. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 wies der Vertreter der Kläger die Beklagte darauf hin, dass sie für diese Schäden haftbar sei.

6.4. Gemäss paritätischer Lebensdauertabelle hat ein Anstrich mit Dispersionsfarbe eine Lebensdauer von acht Jahren, wobei sich diese, aufgrund der Büro eigenschaft ebenfalls um 20% verkürzt (paritätische Lebensdauertabelle 2017, S. 30 f.). Nach der 16-jährigen Mietdauer ist die Lebensdauer des Wandanstrichs längstens abgelaufen, weshalb die Beklagte beim Auszug keine Kosten für den Anstrich mit weisser Dispersionsfarbe zu übernehmen hat. Andersfarbige Anstriche, die die Mieterin vorgenommen hat, sind in jedem Fall von dieser zu entfernen bzw. der entsprechende Aufwand hat auf Kosten der Mieterin zu erfolgen. Dies wäre einzig dann nicht der Fall, wenn der weisse Anstrich sich ohne Mehraufwand durch den Vermieter realisieren liesse (SVIT-Komm.-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 33).

Gemäss der Rechnung der K. AG vom 9. April 2020 betragen die Kosten für die Abdeckerarbeiten, das Ausspachteln der Löcher sowie den zweifachen Dispersionsanstrich Fr. 380.– (exkl. MwSt.). Aus dieser Rechnung geht zudem hervor, dass die drei grünen Wände mit Isolierfarbe grundiert werden mussten, ehe sie mit weisser Dispersionsfarbe gestrichen werden konnten. Für diese Arbeiten fielen Kosten in Höhe von Fr. 300.– (exkl. MwSt.) an. Diese Kosten waren gemäss der Rechnung zur Grundierung erforderlich, womit ein relevanter Mehraufwand vorliegt, was von der Beklagten auch nicht bestritten wurde. Betreffend die Kosten für die Abdeckerarbeiten ist anzumerken, dass diese für die Erneuerung des Dispersionsanstriches ohnehin angefallen wären. Ohne entsprechende Behauptung seitens der Kläger muss davon ausgegangen werden, dass die drei im Abnahmeprotokoll vermerkten Löcher in der Decke der normalen Abnutzung entsprechen. Zumindest unterliessen es die Kläger, substantiiert zu behaupten, dass diese durch die Beklagte durch unsachgemässen Gebrauch entstanden seien. Aus der Rechnung der K. AG ergibt sich nicht, dass durch die Magnetwand ein zusätzlicher Mehraufwand angefallen wäre und die Kläger unterliessen jegliche Ausführungen dazu. Daher ist davon auszugehen, dass ein Dispersionsanstrich genügte und kein Mehraufwand dadurch generiert wurde. Entsprechend ist die Beklagte nur für die Kosten in Höhe von Fr. 323.10 (inkl. Mehrwertsteuer) für den Isolationsanstrich haftbar. Im Übrigen bestritt die Beklagte nicht, dass die Malerarbeiten ausgeführt wurden und den Klägern die entsprechenden Kosten anfielen.

7. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte gegenüber den Klägern für insgesamt Fr. 1'596.70 haftet.

8. Verrechnung

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Beklagte gegenüber den Klägern im Umfang der Miete für Dezember 2019 über eine Gegenforderung verfügt, und zwar in Höhe von einem Drittel des vierten Quartalsmietzinses 2019 oder Fr. 1'755.60.

Diese Gegenforderung übersteigt die Schadenersatzansprüche der Kläger. Die Klage ist damit abzuweisen, wobei offengelassen werden kann, ob die Beklagte letztlich

auch noch einen Anspruch für den bereits bezahlten Monatsmietzins für November 2019 hätte, wie sie dies im Rahmen ihrer Verrechnungseinrede geltend machte.

Kurz einzugehen ist der Vollständigkeit halber noch auf einen letzten Punkt, auch wenn dieser für das Ergebnis ebenfalls nicht von Belang ist: Die Beklagte wandte ein, dass sie für die Mehrzahl der Schäden gemäss Schlussabrechnung schon deshalb nicht hafte, weil sie mit der vorgeschlagenen Nachmieterin vereinbart habe, dass diese die Mietsache in demjenigen Zustand übernehme, in welchem diese sich befunden habe. Es ist zwar unbestritten, dass mit der Anwaltskanzlei Z. eine zumutbare Ersatzmieterin vorgeschlagen wurde. Diese ist jedoch nicht Partei des vorliegenden Verfahrens und kann im Rahmen desselben entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht zu irgendwelchen Leistungen verpflichtet werden. Die Vermieterin ihrerseits war sodann weder verpflichtet, mit der Ersatzmieterin einen Vertrag zu bestimmten Bedingungen abzuschliessen, noch bestand überhaupt eine Pflicht zum Vertragsschluss (SVIT-Komm.-BÄTTIG, 4. Aufl., Art. 264 OR N 23; BSK-OR-WEBER, 7. Aufl., Art. 264 N 8). Die Zumutbarkeit der angebotenen Ersatzmieterin hat einzig die Befreiung der ausziehenden Mieterin von den vertraglichen Pflichten auf den Zeitpunkt zur Folge, auf den die Ersatzmieterin das Mietobjekt übernimmt bzw. übernommen hätte (SVIT-Komm.-BÄTTIG, 4. Aufl., Art. 264 OR N 23). Keinesfalls ermöglicht die gesetzliche Regelung der Mieterin, den Vermietern einen Ersatzmieter aufzuzwingen, mit welchem sie besondere Übernahmebedingungen vereinbart hat. Die Vereinbarung zwischen Mieterin und Ersatzmieterin braucht die Vermieterin nicht zu kümmern, denn solange sie nicht als Partei involviert ist, können die Vertragsschliessenden daraus keine Ansprüche gegen die Vermieterin ableiten. Eine Vermieterin, die sich dazu hergibt, eine Vereinbarung zum Nachteil der Ersatzmieterin zu schliessen, liefe überdies Gefahr, dafür von der Ersatzmieterin später gestützt auf Art. 254, 256 ff. und 267 OR verantwortlich gemacht zu werden, denn auch der Ersatzmieterin dürfen (zwingend) keine Schäden in Rechnung gestellt werden, die sie nicht durch ein vertragswidriges Verhalten verursacht hat.

So oder anders wollte die Anwaltskanzlei Z. unbestrittenermassen letzten Endes das Mietobjekt nicht im damaligen Zustand übernehmen.

9. *Verzugszins*

Die Kläger fordern von der Beklagten 5 % Zins seit dem 1. Juli 2020. Da die Forderung der Kläger, durch die Gegenforderung der Beklagten (Monatsmietzins Dezember 2019), welche ihrerseits bereits seit dem 1. Dezember 2019 fällig war, durch Verrechnung i.S.v. Art. 120 OR getilgt wurde, kann keine Zinszahlungspflicht der Beklagten zugunsten der Kläger bestehen. Daher erübrigen sich weitergehende Ausführungen in diesem Zusammenhang.

10. *Mietkaution*

Die Parteien beantragen sinngemäss, die bei der W.-Bank auf dem Mietkautions-Sparkonto Nr. x hinterlegte Kautions entsprechend dem Verfahrensausgang zu verwenden. Nach dem Gesagten ist sie vollumfänglich zugunsten der Beklagten freizugeben.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Zivilprozess bildet der Streitwert (§ 2 lit. a Verordnung des Obergerichts des Kantons Zürich über die Gerichtsgebühren vom 8. September 2010, nachfolgend GebV OG; Art. 96 ZPO). Dieser wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Beim eingangs erwähnten Streitwert zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 1'630.–.

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Bei Klagerückzug gilt die klagende Partei als unterlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kläger unterliegen vollumfänglich und haben daher die Gerichtskosten zu tragen.

3. Im Gegensatz zur Beklagten fordern die Kläger eine Parteientschädigung. Da sie aber vollständig unterliegen, steht ihnen keine Entschädigung zu.

(...).»

* * * * *

Aus dem Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PD210001-O/U vom 16. Februar 2021 (Gerichtsbesetzung: Lichti Aschwanden, Glur, Strähl, Gerichtsschreiberin Schnarwiler):

«(...)

1.

1.1. Die Beklagte mietete von den Klägern mit Mietvertrag vom 13. Oktober 2003 per 1. Dezember 2003 das Objekt "Büro 2. Obergeschoss" in der Liegenschaft an der N.-strasse y in Zürich. Der Mietzins von Fr. 4'950.– bzw. später Fr. 5'267.– pro Quartal war quartalsweise zahlbar im Voraus auf den 1. des Monats. Der Mietvertrag sah zudem die Möglichkeit der Kündigung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Voraus auf jedes Monatesende ausser Dezember vor. Mit Schreiben vom 29. September 2019 erklärte die Beklagte, "die Büroräumlichkeiten auf den nächstmöglichen Zeitpunkt" kündigen zu wollen, und dass sie gedenke, einen Nachmieter vorzuschlagen. Am 1. Oktober 2019 überwies die Beklagte den für das letzte Quartal geschuldeten Mietzins.

Die Kläger erhielten in der Folge eine "Anmeldung für Gewerbelokal" für das Mietobjekt vom 14. Oktober 2019 von Z. für die Anwaltskanzlei Z. (nachfolgend teilw. vereinfacht als "Anwaltskanzlei" bezeichnet), und die Kläger schlossen am 9. November 2019 mit dieser Anwaltskanzlei per 1. Dezember 2019 einen neuen Mietvertrag über die genannten Mieträumlichkeiten ab. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 wurde die Beklagte in Kenntnis gesetzt, dass die genannten Büroräumlichkeiten androhungsgemäss in Abwesenheit eines Vertreters der Beklagten zurückgenommen worden seien. Zudem wurden diverse Mängel angezeigt, u.a. das Fehlen von zwei Schlüsseln, drei grün gestrichene Wände sowie diverse unverschlossene Dübellöcher und Nägel in der Wand, zudem eine übermässige Abnutzung der Parkettböden. Am 8. April 2020 erstellten die Kläger die Schlussabrechnung zuhanden der Beklagten, enthaltend die Schlossabänderungskosten, Bodenlegerarbeiten und Malerarbeiten.

1.2.1 Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung reichten die Kläger mit Eingabe vom 24. Juli 2020 Klage beim Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich (fortan

Vorinstanz) ein. Sie verlangten u.a. Schadenersatz für die Mängel und stellten das folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 9'172.61 zu bezahlen (Kosten gemäss Schlussabrechnung vom 8. April 2020 CHF 10'928.21, abzüglich Rückerstattung Überbezahlung Miete Dezember 2019 in der Höhe von CHF 1'755.60, ergibt die Forderung von CHF 9'172.61).
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, seit dem 1. Juli 2020 einen Verzugszins von 5 % pA zu zahlen.
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Domiziladresse im ZEFIX (Handelsregister) zu ändern (nicht mehr N.-strasse 29, 8006 Zürich).
4. Die Kautions sei entsprechend frei zu geben (W.-Bank, Konto x).
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.

1.2.2 Nach durchgeführter Hauptverhandlung erging am 23. Dezember 2020 der Entscheid der Vorinstanz: Sie schrieb die Klage im von den Klägern anlässlich der Hauptverhandlung zurückgezogenen Umfang ab (... ; so zogen die Kläger das Rechtsbegehren Ziff. 1 im Umfang von Fr. 1'482.45 und das Rechtsbegehren Ziff. 3 vollumfänglich zurück, ...). Im Übrigen wies die Vorinstanz die Klage ab und berechnete die Beklagte, das auf ihren Namen angelegte Mietkautionskonto vollumfänglich zu beziehen.

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 2. Januar 2021 (Datum Poststempel: 3. Januar 2021) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht. Sie zeigt sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen als nicht einverstanden. Der Rechtsmitteleingang wurde den Parteien angezeigt. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif. Den Klägern ist zusammen mit diesem Entscheid ein Doppel der Beschwerde zuzustellen.

2.

2.1. Als Rechtsmittel ist vorliegend die Beschwerde möglich, da der Streitwert des zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehrens weniger als Fr. 10'000.– betrug (vgl. Art. 319 lit. a und Art. 308 Abs. 2 ZPO; [Urteil Vorinstanz,] E. II./5.).

2.2.1 Das Gericht tritt auf eine Klage oder ein Gesuch bzw. ein Rechtsmittel ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Diese sind vom Amtes wegen zu

prüfen (Art. 59 Abs. 1, Art. 60 ZPO). Gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO gehört zu den Prozessvoraussetzungen, dass die klagende oder gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse geltend macht. Gemeint ist damit, dass sich eine Gutheissung des Begehrens positiv auf die rechtliche Situation des Klägers resp. Gesuchstellers auswirkt und damit ein hinreichendes Interesse für die Beurteilung besteht. Für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels ist erforderlich, dass die Partei beschwert ist. Eine Partei ist grundsätzlich dann beschwert, wenn eine Diskrepanz zwischen den abschliessenden Anträgen einer Partei im vorinstanzlichen Verfahren und dem Urteilsdispositiv besteht (z.B. BGE 120 II 5, E. 2a). Im Rechtsmittelverfahren ist vorausgesetzt, dass der Rechtsmittelkläger als Partei durch das Dispositiv des angefochtenen Urteils beschwert ist. Abweichend von diesem Grundsatz liegt eine Beschwer indes auch dann vor, wenn das Urteil das Hauptbegehren verwirft und lediglich das Eventualbegehren gutheisst. So liegt eine Beschwer auf Seiten des Beklagten vor, wenn die Klageforderung wegen Verrechnung der mittels Eventualbegehren geltend gemachten Gegenforderung statt aufgrund des im Hauptbegehren behaupteten Nichtbestehens abgewiesen wird. Insofern kann es notwendig sein, zur Feststellung der Diskrepanz zwischen Antrag und Urteilsdispositiv die Begründung der Anträge und die Urteilserwägungen und -motive zu berücksichtigen (SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 530 f.; BK ZPO-STERCHI, 2012, N 27 zu Vorb. zu Art. 308).

2.2.2 Eine solche Konstellation ist hier gegeben. Die Kläger machten Schadenersatz aus Mängeln an der Mietsache nach deren Rückgabe geltend. Die Beklagte verlangte in ihrem Hauptantrag die Abweisung der Klage, da sie für die genannten Mängel nicht hafte. Eventualiter erhob sie die Verrechnungseinrede (Prot. Vi. S. 14 f., vgl. insb. PN auf S. 15 unten: "*[Die Beklagte] erhebt sinngemäss die Verrechnungseinrede. Die Forderungen aus der Schlussabrechnung vom 8. April 2020 seien, sofern überhaupt geschuldet, mit den Mietzinsen für die Monate November und Dezember 2019 zu verrechnen.*"). Die Vorinstanz hiess im Rahmen ihrer Erwägungen die Schadenersatzforderung der Klägerin im Betrag von Fr. 1'596.70 teilweise gut. Dieser Betrag werde – so die Vorinstanz – durch die mittels Verrechnungseinrede von der Beklagten geltend gemachte und von den Klägern anerkannte Gegenforderung in Höhe von Fr. 1'755.60 für die Dezembermiete überstiegen, weshalb die Vorinstanz die Klage im Ergebnis abwies ([Urteil Vorinstanz], insb. E. III./7. f.). Die Beklagte wendet

sich in ihrer Beschwerde zumindest sinngemäss weiterhin dagegen, dass sie die Schäden an der Mietsache zu tragen habe, und hält damit an ihrem vor Vorinstanz eingenommenen Hauptstandpunkt fest (vgl. dazu noch nachfolgend). Mit Blick darauf hat die Beklagte als beschwert zu gelten.

2.3. Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers unrichtig sein soll. Er muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1). Eine ungenügende Begründung ist kein verbesserlicher Mangel im Sinne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGer ZH RT110114 vom 18. August 2011). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen.

3.

3.1.1 Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildeten – wie gezeigt – Schadenersatzforderungen der Kläger gegenüber der Beklagten aufgrund von Mängeln an der Mietsache nach deren Rückgabe.

3.1.2 Die Kläger verlangten vor Vorinstanz von der Beklagten (zuletzt nach teilweisem Klagerückzug) Fr. 9'445.76 aus Schäden an der Mietsache, namentlich:

- Fr. 5'700.– für "Schlossänderungskosten", da die Beklagte zwei von zehn Schlüssel nicht zurückgegeben habe und die Schlossanlage daher habe ausgetauscht werden müssen;
- Fr. 3'013.40 für "Bodenlegerarbeiten" im Zusammenhang mit einer übermässigen Abnutzung des Parketts;

- Fr. 732.35 für "Malerarbeiten", für das Überstreichen von zwei grünen Wänden und das Verschiessen von Wandlöchern.

Davon in Abzug zu bringen sei – so die Kläger vor Vorinstanz weiter – der auf Dezember entfallende und von der Beklagten bereits bezahlte Anteil an der monatlichen Quartalsmiete von Fr. 1'755.60).

3.1.3 Wie bereits unter E. 2.2.2 gezeigt, bejahte die Vorinstanz eine Schadenersatzpflicht der Beklagten im Umfang von Fr. 1'596.70 (Fr. 273.60 Schlossänderungskosten, Fr. 1'000.– Parkett, Fr. 323.10 Malerarbeiten), und sie bejahte sodann die verrechnungsweise geltend gemachte Gegenforderung der Beklagten in Höhe von Fr. 1'755.60 für den Mietzins Dezember 2019. Im Ergebnis wies sie die Klage ab.

3.2.1 Die Beklagte wendete bereits vor Vorinstanz in ihrem Hauptstandpunkt ein, den Klägern bereits deshalb nichts zu schulden, da sie mit der Nachmieterin, der Anwaltskanzlei, eine zumutbare Ersatzmieterin vorgeschlagen habe und mit dieser zudem vereinbart habe, dass diese die Mietsache in demjenigen Zustand übernehme, in welchem sie sich befunden habe. Die Anwaltskanzlei habe das zwischen ihr und der Klägerin bestehende Vertragsverhältnis übernommen bzw. sei in dieses eingetreten, und dies bereits per 1. November 2019.

3.2.2. Die Vorinstanz hatte in diesem Zusammenhang erwogen, die genannte Anwaltskanzlei sei zum einen nicht Partei im Verfahren und könne daher nicht zu irgendwelchen Leistungen verpflichtet werden. Zum andern seien die Kläger ihrerseits nicht verpflichtet gewesen, mit der Ersatzmieterin überhaupt einen Vertrag abzuschliessen, bzw. dies zu bestimmten Bedingungen zu tun. Das Angebot von zumutbaren Ersatzmietern habe einzig zur Folge, dass die Beklagte von vertraglichen Pflichten auf den Zeitpunkt befreit werde, auf den die Ersatzmieterin das Mietobjekt übernehme. Diese gesetzliche Regelung ermögliche es der Mieterschaft aber nicht, den Vermietern Ersatzmieter mit besonderen Übernahmebedingungen aufzuzwingen. Eine allfällige Vereinbarung zwischen Mieterin und Ersatzmieterin brauche die Vermieterin nicht zu kümmern. Solange die Vermieterin nämlich bei einer derartigen Vereinbarung nicht als Partei involviert sei, könnten die Vertragsschliessenden (gemeint die aktuelle Mieterin und die Nachmieterin), keine Ansprüche gegenüber der Vermieterin ableiten.

3.2.3. Die Beklagte trägt im Rahmen ihrer Beschwerde vor, Z. von der Anwaltskanzlei Z. sei bereit gewesen, in das bestehende Mietverhältnis einzutreten. Vonseiten der Kläger sei die Situation indes ausgenutzt worden, um den Mietzins um 13.35% aufzuschlagen. Die Kläger hätten aus der Übernahme des Mietverhältnisses eine Rückgabe mit Neuvermietung gemacht, womit es möglich gewesen sei, Schäden in maximaler Höhe geltend zu machen. Damit enthalte der Entscheid der Vorinstanz eine falsche Sachverhaltsdarstellung, welche im Kern darin bestehe, ob der neue Mieter in das bestehende Mietverhältnis eingetreten sei oder nicht.

3.2.4.1 Im Rahmen der Geschäftsraummiete ist es möglich (und darauf ging die Vorinstanz im Rahmen ihrer Erwägungen nicht ein), das bisherige Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten zu übertragen (vgl. Art. 263 Abs. 1 OR). Vorausgesetzt ist, dass ein Übernahmevertrag zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter zustande kommt, namentlich eine Vereinbarung, wonach der bisherige Mieter sämtliche Rechte aus dem Mietverhältnis abtritt und der Dritte bzw. der neue Mieter sämtliche Pflichten aus demselben übernimmt. Sodann hat der Mieter ein Begehren an den Vermieter zu richten (vgl. BGE 125 III 226, E. 2b), wobei den Mieter die Beweislast trifft, ein entsprechendes Begehren gestellt zu haben. Das Begehren ist insbesondere durch den Mieter selbst zu stellen und nicht durch den Dritten, der zum Vermieter in keiner vertraglichen Beziehung steht (vgl. BGer 4C.246/2003 vom 30. Januar 2004, E. 5.3.). Überdies ist – wie gezeigt – vorausgesetzt, dass der Vermieter zur Übertragung auf einen Dritten seine schriftliche Zustimmung erteilt (Art. 263 Abs. 1 OR, vgl. zum Ganzen auch: SVIT Komm-ROHRER, 4. Aufl. 2018, Art. 263 N 1 ff., insb. N 10 ff.). Verweigert der Vermieter seine Zustimmung ohne Anrufung eines Verweigerungsgrundes bzw. entsteht Streit, ob der Verweigerungsgrund besteht, kann der Mieter die Schlichtungs- oder Gerichtsbehörde anrufen mit dem Begehren, es sei die Übertragung als zulässig zu erklären (SVIT Komm-ROHRER, a.a.O., Art. 263 N 28 f., m.w.H.).

Vorliegend berief sich die Beklagte bereits vor Vorinstanz wie auch vor der Kammer zumindest sinngemäss auf eine Übertragung des Mietverhältnisses in Anwendung von Art. 263 OR. Sie behauptete diesbezüglich, es sei mit Z. von der Anwaltskanzlei Z. vereinbart gewesen, dass dieser in das bisherige Mietverhältnis per 1. November 2019 eintrete, die Kläger hätten aber eine Übertragung per 1. November 2019 verweigert, um bei dieser Gelegenheit den Mietzins zu erhöhen. Damit macht die

Beklagte zumindest sinngemäss einen Übernahmevertrag zwischen sich und der Nachmieterin geltend. Indes ist eine daraufhin erfolgte Vertragsübernahme (und damit ein Eintritt der Anwaltskanzlei in den bisherigen Mietvertrag) bereits deshalb zu verneinen, weil die Beklagte weder explizit behauptete, ein entsprechendes Begehren um Genehmigung der Übernahme an die Kläger gestellt zu haben, noch, dass die Kläger daraufhin ihre Zustimmung zur Übertragung des Mietvertrages schriftlich erteilt hätten bzw. sie gegen eine zu Unrecht erfolgte Verweigerung vorgegangen wäre, mithin erfolgreich ein gerichtliches Verfahren angestrebt habe. Auch zeigen die weiteren Umstände – insbesondere das Verhalten der Anwaltskanzlei –, dass es eben gerade nicht zu einer Übertragung des Mietvertrages im Sinne von Art. 263 OR gekommen ist: Wie gezeigt, machte die Beklagte nicht geltend, die Kläger explizit um Genehmigung des Übernahmevertrages zwischen sich und der Anwaltskanzlei ersucht zu haben. Die Anwaltskanzlei gelangte denn auch mit dem Formular "Anmeldung für Gewerbelokal" persönlich an die Kläger, um damit direkt gegenüber den Klägern Interesse am Mietobjekt zu bekunden und Vertragsverhandlung aufzunehmen. Dies wäre aber im Falle einer Vertragsübernahme nicht nötig gewesen, hätte doch in einem solchen Fall (wie gezeigt) die Beklagte als bisherige Mieterin an die Vermieterschaft gelangen müssen. Vielmehr handelten die Anwaltskanzlei und die Kläger direkt (wie dies auch die Beklagte anerkennt) einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen aus. Entsprechend wurde nicht das bisherige Mietverhältnis von der Anwaltskanzlei übernommen; vielmehr wurde ein neuer Mietvertrag per 1. Dezember 2019 geschlossen und die Beklagte frühzeitig ab diesem Zeitpunkt aus dem Mietvertrag entlassen (so auch die Vorinstanz, ... E. 8). Die Vorinstanz ging damit – entgegen der Beklagten – zutreffend davon aus, es sei zu einer vorzeitigen Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und einer Neuvermietung (statt zu einem Eintritt in das bestehende Mietverhältnis) gekommen.

3.2.4.2 Entsprechend kam die Vorinstanz bereits aus diesem Grund im Ergebnis und mit Blick auf ihre Erwägungen (E. III./8; hiavor E. 3.2.2) zu Recht zum Schluss, die Beklagte habe für durch sie verursachte Mängel am Mietobjekt grundsätzlich zu haften.

3.2.4.3 Anders verhielte es sich im Übrigen auch nicht, wenn mit der Beklagten von einer Übernahme des bisherigen Mietvertrages durch die Anwaltskanzlei auszugehen wäre. Bereits die Vorinstanz wies darauf hin, dass grundsätzlich fraglich ist, inwiefern

bei der Mängelhaftung, welche letztlich eine Verschuldenshaftung darstellt, überhaupt die neue Mieterin belangt werden könnte, welche den Schaden (nachweislich) nicht verursacht hat. Zudem sieht Art. 263 Abs. 4 OR ohnehin eine solidarische Haftung der alten Mieterin mit der neuen Mieterin vor u.a. für Schadenersatzansprüche aus Mängeln an der Mietsache bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre (vgl. Art. 263 Abs. 4 OR; SVIT Komm-ROHRER, a.a.O., Art. 263 N 31 und 38). Der ausscheidende Mieter haftet namentlich solidarisch für alle Schulden, die bis zum Ablauf der in Art. 263 Abs. 4 OR vorgegebenen Frist entstehen (BGE 121 III 408, E. 4a; vgl. zum Ganzen auch: MINDER, Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen [Art. 263], ZStP 2010, N 836 ff.). Es stünde der Vermieterin damit auch unter diesem Gesichtspunkt frei, trotz Übernahme des Mietvertrages die Beklagte als bisherige Mieterin für die Mängel zu belangen.

3.2.5 Die Beschwerde ist damit in diesem Punkt abzuweisen. Die Vorinstanz ging zu Recht davon aus, dass die Beklagte grundsätzlich für die Mängel am Mietobjekt hafte. Dass zudem die Kläger rechtsgültig die Mängelrüge erhoben haben (so die Vorinstanz, E. III./3.2.), stellt die Beklagte in ihrer Beschwerde nicht in Frage.

3.3. Die weiteren Ausführungen im Rahmen der Beschwerdeschrift nehmen auf von der Vorinstanz geprüfte Mängelposten Bezug. Namentlich betrifft dies die Kosten für den Ersatz der Schliessanlage, das Nachschleifen des Parketts und die Malerarbeiten:

3.3.1 Die Vorinstanz hatte im Zusammenhang mit dem "Austausch der Schliessanlage und Ersatz der Schlüssel" im Wesentlichen was folgt erwogen:

(...) [Zusammenfassung von MG, E. II.4.].

3.3.2 Die Beklagte trägt diesbezüglich im Rahmen ihrer Beschwerde vor, es habe sich anlässlich "des Vorortstermins am 4.11.2020" herausgestellt, dass gar nicht die Schliessanlage gemäss Offerte ersetzt, sondern eine komplett neue Schliessanlage zum Preis von über Fr. 20'000.– erworben worden sei. Ein Ersatz von Kosten anhand von Offerten sei unzulässig, ebenso eine Beteiligung an einer komplett anderen Schliessanlage mit kontaktloser Schlossöffnung.

3.3.3 Soweit die Beklagte geltend macht, es sei nicht die Schliessanlage gemäss Offerte ersetzt worden, sondern eine gänzlich neue bzw. technisch modifizierte

Schliessanlage eingebaut worden, bleibt offen, was sie mit diesem Vorbringen konkret geltend machen will. Dieser Umstand wurde wie gezeigt von der Vorinstanz im Rahmen ihrer Erwägungen ausführlich dargelegt und auch bei der Berechnung des zu ersetzenden Betrages berücksichtigt. Insbesondere ging die Vorinstanz bei der Berechnung des geschuldeten Betrages auch nicht von der Rechnung aus, welche im Zusammenhang mit der verbesserten Schliessanlage gestellt wurde, sondern stützte sich auf die Offerte, welche die technischen Modifikationen noch nicht vorgesehen hatte. Ins Leere zielt damit auch die Kritik der Beklagten, ein Ersatz von Kosten anhand von Offerten sei unzulässig. Sie übersieht offenbar, dass die Schliessanlage auch tatsächlich ausgewechselt worden war und die Offerte nur behelfsmässig zur Prüfung des von den Klägern geltend gemachten Betrages von gesamt Fr. 5'700.– beigezogen worden war. Dies, um den auf die Beklagte anfallenden Anteil der Kosten – explizit ohne Berücksichtigung der bei dieser Gelegenheit vorgenommenen Verbesserung der Schliessanlage – festzulegen. Die daraufhin von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung wird in der Beschwerde denn auch nicht in Frage gestellt. Die Beklagte unterlässt es im Rahmen ihrer Beschwerde vielmehr gänzlich, darzulegen, welcher Betrag ihrer Ansicht nach gerechtfertigt gewesen wäre. Damit zielt die pauschale Kritik der Beklagten am vorinstanzlichen Entscheid in diesem Punkt letztlich ins Leere.

Im Übrigen führte die Beklagte vor Vorinstanz noch selbst aus, zwar nicht für die gesamten Schlossänderungskosten aufkommen zu müssen. Sie erklärte sich aber bereit und ersah dies als in ihrer Verantwortung, die Kosten für Schlüssel und Schlosszylinder in der von ihr genutzten Etage (nicht jedoch für die Modernisierung der Schliessanlage) zu übernehmen, wobei sie von Kosten von ca. Fr. 250.– ausging. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Vorbringen der Beklagten im Beschwerdeverfahren, sollte sie damit in Abweichung von ihrem vorinstanzlichen Standpunkt geltend machen wollen, gar nicht für den Ersatz in diesem Zusammenhang anfallender Kosten aufkommen zu müssen, als unzulässiges Novum im Sinne von Art. 326 Abs. 1 ZPO.

3.3.4 Die Beschwerde ist damit auch in diesem Punkt abzuweisen. Es bleibt beim vorinstanzlichen Ergebnis, die Beklagte habe den Klägern im Zusammenhang mit dem Ersatz der Schliessanlage Fr. 273.60 zu ersetzen.

3.4.1 Im Zusammenhang mit der "Instandstellung des Parketts" wies die Vorinstanz einleitend auf die Ausführungen der Kläger hin, wonach die entsprechenden Instandstellungsarbeiten noch nicht hätten durchgeführt werden können bzw. mit den Arbeiten zugewartet werde, da die Nachmieterin die Räumlichkeiten momentan nicht entbehren könne. Die Vorinstanz erwog, wenn der Vermieter die Erneuerung nicht vornehme bzw. die Reparatur nicht oder nicht unverzüglich ausführen lasse, seien zwar nicht die Reparaturkosten, hingegen die Kosten des Minderwertes aus der übermässigen Abnutzung der Sache durch den Mieter zu tragen und zu ersetzen. Die Vorinstanz setzte in der Folge in analoger Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR den Minderwert infolge übermässiger Abnutzung durch die Beklagte auf Fr. 1'000.– fest, welche die Beklagte den Klägern zu ersetzen habe.

Bezüglich "Malerarbeiten" bejahte die Vorinstanz eine Schadenersatzpflicht der Beklagten im Umfang von Fr. 323.10. Dies, da die drei von der Beklagten (ohne Zustimmung der Kläger) grün gestrichenen Wände zuerst mit Isolierfarbe hätten grundiert werden müssen, ehe sie mit weisser Dispersionsfarbe hätten gestrichen werden können (E. III./6.).

3.4.2 Diesbezüglich bringt die Beklagte in ihrer Beschwerde lediglich vor, die Malerarbeiten seien ausgeführt worden. Die Arbeiten für das Parkett seien dagegen nicht sofort ausgeführt worden, weil der Nachmieter die Büroräumlichkeiten benötigt habe, und diese seien – soweit sie sich erinnere –, am 4. November 2020 noch nicht ausgeführt gewesen.

3.4.3 Mit diesen Ausführungen erfolgt keine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Insbesondere wird weder dargelegt, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hätte, noch weshalb der Vorinstanz eine falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre. Die Ausführungen in der Beschwerdeschrift genügen den oben wiedergegebenen Anforderungen an eine hinreichende Begründung nicht. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.5.1 Die weiteren Ausführungen im Rahmen der Beschwerde erscheinen schwer verständlich. So ist weder nachvollziehbar, was die Beklagte geltend machen will, noch setzt sie sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander oder bezeichnet diese als falsch.

So macht die Beklagte geltend, A., der Vertreter der Kläger, habe anlässlich des Gerichtstermins verschiedentlich gelogen. Die Beklagte lässt aber offen, worin diese Lüge konkret bestanden hätte, und sie legt auch nicht dar, was sie daraus zu ihren Gunsten ableitet. Zumindest sinngemäss erkennen lässt sich, dass die Beklagte eine Lüge in der Behauptung zu sehen scheint, die Kläger hätten die Parkettarbeiten nicht sofort ausführen lassen, weil die Nachmieterin die Büroräumlichkeiten noch benötigt habe. Indes kann diese klägerische Behauptung mit Blick auf die ins Recht gereichte E-Mail vom 18. Mai 2020 nicht als "Lüge" qualifiziert werden: In der E-Mail erklärte C. vom Sekretariat der Anwaltskanzlei Z., dass die anstehende Parkettsanierung nach Mieterwechsel aus betrieblichen Gründen nicht sofort ausgeführt würde. Dass dieses E-Mail eine Fälschung wäre, macht die Beklagte nicht geltend. Im Übrigen berücksichtigte (wie gezeigt) auch die Vorinstanz den Umstand, dass die Arbeiten noch nicht ausgeführt worden waren.

Ebenfalls offen lässt die Beklagte, was sie aus der pauschalen Behauptung im Rahmen ihrer Beschwerde, "der neue Nachmieter" habe "die Räumlichkeiten eben bereits am 1.11.2019 bezogen", ableitet, bzw. inwiefern dieser Umstand den vorinstanzlichen Entscheid als falsch erscheinen liesse. Insbesondere änderte eine Abrede zwischen der Beklagten und der Anwaltskanzlei, wonach diese die Büroräumlichkeiten bereits früher beziehen durfte, nichts daran, dass zwischen der Anwaltskanzlei und den Klägern ein neuer Mietvertrag, und zwar per 1. Dezember 2019, geschlossen worden ist (vgl. hiervor E. 3.2.4.1).

Auch ein angeblicher "Betrugsversuch" durch A., welchen die Beklagte daraufhin als "Betrüger" bezeichnet, ist nicht zu erkennen, weshalb auf dieses Vorbringen nicht weiter einzugehen ist. Es stünde der Beklagten überdies frei, bei Verdacht auf ein strafrechtlich relevantes Verhalten an die entsprechenden Strafverfolgungsbehörden zu gelangen.

3.5.2 Auf die Beschwerde ist damit hinsichtlich dieser Ausführungen der Beklagten nicht einzutreten.

3.6. Nicht einzutreten ist sowohl auf den Antrag, es sei dem Beklagten der infolge "der nicht erhaltenen Rückerstattung für den Monat November in Höhe 1'755.66 Franken" entstandene Schaden zu ersetzen, als auch auf das sinngemässe Gesuch, es sei der Beklagten für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung

zuzusprechen. Dies bereits aus dem Grund, weil vor Vorinstanz kein entsprechender Antrag gestellt und keine Widerklage erhoben worden war und neue Anträge in Anwendung von Art. 326 Abs. 1 ZPO in der Beschwerde nicht zulässig sind.

3.7. Soweit die Beklagte sinngemäss um Zusendung der "Akten in Kopie" ersucht, sei sie darauf hingewiesen, dass ihr zwar grundsätzlich ein Anspruch auf jederzeitige Akteneinsicht zusteht. Die Akten sind aber am Gericht einzusehen. Ein Anspruch auf Zusendung von Aktenkopien besteht nicht.

3.8. Wenn die Beklagte zudem beantragt, ihr sei nach Zusendung der Akten Gelegenheit zu geben, ihr "vorliegendes Schreiben" (gemeint ist die Beschwerdeschrift) zu ergänzen, ist sie darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Beschwerdefrist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO um eine gesetzliche Frist handelt, innert welcher das Rechtsmittel abschliessend zu begründen ist. Insbesondere kann diese Frist nicht erstreckt werden (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelfrist ist abgelaufen, und eine Ergänzung der Beschwerde ist damit nicht möglich.

3.9. Aus den oben dargelegten Gründen ist die Beschwerde damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beklagte für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich grundsätzlich nach den für die Vorinstanz geltenden Bestimmungen (§ 12 Abs. 2 GebV OG); massgebend ist, was vor der Rechtsmittelinstanz noch im Streit liegt (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Für das Rechtsmittelverfahren macht die Beklagte sinngemäss ein vermögenswertes Interesse von Fr. 3'325.36 geltend (Fr. 1'569.70 [Kosten für Schäden an der Mietsache] sowie Fr. 1'755.66 [nicht erhaltene Rückerstattung für den Monat November]), weshalb für die Berechnung der Entscheidgebühr auf diesen Betrag abzustellen ist.

Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 GebV OG damit auf Fr. 700.– festzulegen und der Beklagten aufzuerlegen.

4.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Der Beklagten nicht, weil sie unterliegt, den Klägern nicht, weil ihnen im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

(...).»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2021, 31. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident