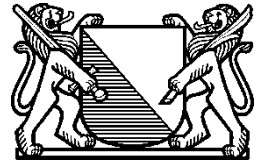


Mietgericht des Bezirkes Horgen



Geschäfts-Nr.: MJ240026-F/UB/MW/ta

Mitwirkend: Bezirksrichter MLaw M. Wild
Gerichtsschreiberin MLaw S. Bader

Urteil vom 11. August 2025

in Sachen

A._____,
Kläger

vertreten durch B.____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.____,

gegen

C._____,
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y.____,

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren des Klägers:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von CHF 10'719.65 nebst Zins von 5 % seit 12. April 2024 zuzüglich Betreibungskosten in der Höhe von CHF 109.60 zu bezahlen.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamtes Höfe aufzuheben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 11 S. 2)

- "1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inklusive Mehrwertsteuer zulasten des Klägers."

Erwägungen:

I. Streitgegenstand und Prozessgeschichte

1. Die Beklagte ist die ehemalige Mieterin der streitgegenständlichen 3.5-Zimmer-Attikawohnung an der D.____-strasse ... in E.____, von welcher der Kläger Eigentümer und Vermieter ist (act. 4/3). Die Beklagte bewohnte diese Wohnung vom 2. Oktober 2017 bis am 30. November 2021, wobei die Wohnungsabgabe am 1. Dezember 2021 erfolgte (act. 4/5). Der Kläger macht im vorliegenden Verfahren nunmehr geltend, die Beklagte habe bei ihrem Auszug Schäden an der Wohnung hinterlassen, für welche sie finanziell aufzukommen habe.
2. Mit Eingabe vom 23. August 2024 machte der Kläger das Schlichtungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Horgen anhängig. Da die Beklagte unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung vom

11. November 2024 erschien, erliess die Schlichtungsbehörde dem Kläger am selben Tag die Klagebewilligung (act. 3).

3. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 reichte der Kläger fristgerecht Klage im vereinfachten Verfahren mit obgenanntem Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirks Horgen ein (act. 1). Mit Verfügung vom 8. Januar 2025 wurde dem Kläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'850.– angesetzt, der Beklagten eine Frist zur freigestellten schriftlichen Stellungnahme angesetzt sowie die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 10. April 2025 vorgeladen (act. 6). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 8). Die Beklagte reichte keine Stellungnahme ein. Im Hinblick auf die Hauptverhandlung wurde dem Kläger das persönliche Erscheinen erlassen (act. 9 und 10).

4. An der Hauptverhandlung vom 10. April 2025 ergingen je zwei Parteivorträge, wobei die Beklagte die Abweisung der Klage beantragte (act. 11 S. 2), sowie Novenstellungnahmen. Die geführten Vergleichsgespräche blieben erfolglos. In der Folge wurde den Parteien die Möglichkeit zu mündlichen Schlussvorträgen gegeben, wovon beide Gebrauch machten. Da sich das Verfahren als spruchreif erwies, wurde den Parteien mitgeteilt, dass das Verfahren direkt in die Beratungsphase übergehe (Prot.).

II. Prozessuales

1. Der Streitwert beträgt Fr. 10'719.65, weshalb die Klage vom Mietgericht als Einzelgericht im vereinfachten Verfahren zu behandeln ist (Art. 243 Abs. 1 ZPO sowie § 26 i.V.m. § 21 GOG).

2. Das Gericht stellt im vereinfachten Verfahren den Sachverhalt von Amtes wegen fest (sozialer Untersuchungsgrundsatz; Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hin-

zuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird. Ist eine Partei durch einen Anwalt vertreten, so kann und muss sich das Gericht wie im ordentlichen Verfahren eine gewisse Zurückhaltung auferlegen und darf nicht eine Partei zuungunsten der anderen beraten. Es ist insbesondere nicht Sache des Gerichts, aus eigenem Antrieb zu ermitteln, die Akten zu durchforsten oder auf andere Weise nach Beweismitteln zu suchen, um anstelle der Parteien Behauptungen aufzustellen oder zu beweisen. Stehen sich zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüber, soll und darf sich das Gericht mit der Fragepflicht zurückhalten wie im ordentlichen Verfahren (statt vieler: BGE 141 III 569, E. 2.3 [= Pra 2016 Nr. 99]).

3. Das Verfahren war bei Inkrafttreten der ZPO-Revision am 1. Januar 2025 (AS 2023 491) bereits anhängig, weshalb – wo nicht anders ausgeführt und keine übergangsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen – sich Verweise auf die ZPO auf deren Stand per 31. Dezember 2024 beziehen.

III. Materielles

1. Rechtliches

1.1 Die Mieter sind gemäss Art. 267 Abs. 1 OR gehalten, die gemietete Sache in dem Zustand zurückzugeben, die sie bei der Übernahme aufwies, vermindert um die normale Abnutzung, wie sie sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergeben hat (OFK OR-Permann, 4. Auflage, Art. 267 N 4). Die Mieter haften folglich für sämtliche Abnutzungen oder Veränderungen, die sich aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch ergeben (SVIT-Komm.-Müller, 5. Auflage, Art. 267 N 31). Der Anspruch auf Ersatz aus der Rückgabe der Mietsache in nicht ordnungsgemässen Zustand setzt eine Pflichtverletzung, einen Schaden, die Kausalität des Schadens aufgrund der Pflichtverletzung und das Verschulden des Mieters ebenso voraus (vgl. Art. 267 Abs. 1 i.V.m. Art. 257f Abs. 1 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 OR) wie die rechtzeitig erfolgte Mängelrüge (Art. 267a Abs. 1 OR). Die Mieter haben 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 (Von Uslar, Mietrecht für die Praxis, 10. Auflage, Rz. 31.7.4; SVIT-Komm.-Müller, 5. Auflage, Art. 267-267a OR N 34 f.; ZK-Higi/Wildisen, 5. Auflage, Art. 267 OR N 108 ff.).

1.2 Die Beweislast für den Schaden richtet sich nach Art. 8 ZGB. Damit hat der Vermieter neben dem Kausalzusammenhang den Bestand und den konkreten, ziffernmässigen Umfang des Schadens nachzuweisen (Art. 97 i.V.m. Art. 42 Abs. 1 OR; BSK OR I-Weber, 7. Auflage, Art. 267 N 5; vgl. auch BSK OR I-Weber, 7. Auflage, Art. 259a N 4).

2. Parteivorbringen

2.1 Der Kläger macht zusammengefasst geltend, anlässlich der Wohnungsabgabe vom 1. Dezember 2021 seien diverse Schäden an der streitgegenständlichen Wohnung – insbesondere am Parkett sowie an der Badewanne – festgestellt worden, welche wohl durch den von der Beklagten gehaltenen Hund verursacht worden seien. Das Abnahmeprotokoll, in welchem diese Mängel festgehalten worden seien, sei von der Beklagten respektive von beiden Seiten jedoch nicht unterzeichnet worden. Aus diesem Grund habe der Kläger mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 die verursachten Mängel gerügt. Am 26. April 2022 sei die Schlussabrechnung mit diversen Beilagen mit den aus Sicht des Klägers von der Beklagten verursachten und deshalb von ihr zu tragenden Schäden in der Höhe von gesamthaft Fr. 23'945.45 erfolgt. Die Beklagte habe diese Schlussforderung abgelehnt, weshalb der Kläger im Oktober 2022 über diesen Betrag eine Betreibung eingeleitet habe, woraufhin die Beklagte gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag erhoben habe. Zwischen den Parteien habe, trotz gemeinsamer Besichtigung der Wohnung am 11. August 2022, keine Einigung bezüglich der Höhe der Entschädigung gefunden werden können. Auch nach Einholung einer am 21. April 2023 erfolgten Expertise über die Schäden am Parkett habe keine Lösung gefunden werden können, weshalb der Kläger die Beklagte über den vergleichsweise geforderten Betrag von Fr. 10'719.65 betrieben habe. Gegen diese Betreibung habe die Vermieterin erneut Rechtsvorschlag erhoben, sodass das vorliegende Verfahren habe eingeleitet wer-

den müssen. Die Forderungssumme setze sich wie folgt zusammen (zum Ganzen: act. 1 S. 3 ff.; Prot. S. 4 ff.):

<i>Beschädigtes Objekt / Einrichtung</i>	<i>Reparaturkosten inkl. MWST</i>
<u><i>Parkett:</i></u>	
Bodenleger Beschädigungen 6 Std. à Fr. 115.00	Fr. 743.15
Bodenleger Sockel / Dichtfugen 7 Std. à Fr. 115.00	Fr. 867.00
Material Parkett	Fr. 193.85
Parkett schleifen, ca.	Fr. 193.85
Parkett schleifen, behandeln 94m2 à Fr. 52.00	Fr. 5'264.40
Elastische Dichtfugen erneuern 96 Lfm. à Fr. 14.00	Fr. 1'447.50
Nachreinigung (geschätzt)	Fr. 1'077.00
<u><i>Badewanne:</i></u>	
Rep. Kratzer Acryl Badewanne	Fr. 977.10
<u><i>Sonstiges:</i></u>	
Löcher an Wänden spachteln	Fr. 59.65
Flecken in Schublade (pauschal)	Fr. 90.00
<u>Total</u>	<u>Fr. 10'719.65</u>

2.2 Die Beklagte macht zusammengefasst geltend, dass sie mit den Mängeln nicht einverstanden sei, weshalb sie bereits damals das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnet habe. Es werde bestritten, dass die Mängelrüge vom 3. Dezember 2021 den gesetzlichen Anforderungen genüge. Eine von ihrer Haftpflichtversicherung in Auftrag gegebene Begutachtung sei zum Schluss gekommen, dass die

Mängel am Parkett durch Abschleifen und neu Versiegeln behoben werden könnten. Die Kosten für diese Aufwendungen würden Fr. 1'842.00 betragen. Dem Kläger sei von ihrer Haftpflichtversicherung ein Angebot gemacht worden, welches von ihm jedoch abgelehnt worden sei. Der Kläger habe die angeblichen Schäden auch nie beheben lassen, weshalb seine Forderung basierend auf der Expertise eine blossе Kostenschätzung sei. Die Expertise zu den Schäden am Parkett sei auch rund 1.5 Jahre nach Auszug der Beklagten erstellt worden. Der Bestand der Mängel an der Badewanne, die Löcher in den Wänden und die Flecken in der Schublade würden bestritten (zum Ganzen: act. 11 S. 2 ff.; Prot. S. 5 ff.).

3. Mängelrüge

3.1 Der Kläger behauptet, mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 (vgl. act. 4/6) rechtzeitig und formgültig die Mängel an der Mietsache gerügt zu haben (act. 1 S. 2; Prot. S. 5 und 12). Die Beklagte bestreitet den Erhalt dieses Schreibens nicht, macht aber geltend, die Mängelrüge genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht (act. 11 S. 3).

3.2 Das Mietverhältnis endete unbestrittenermassen am 30. November 2021 und die Wohnungsübergabe erfolgte am 1. Dezember 2021, wobei das an diesem Tag erstellte Übergabeprotokoll von keiner Vertragspartei unterzeichnet wurde (vgl. act. 4/5). Das Schreiben des Klägers vom 3. Dezember 2021 mit der Bezeichnung "Mängelrüge" (act. 4/6), dessen Erhalt die Beklagte nicht bestreitet, erfolgte somit innert der von der Lehre und Rechtsprechung anerkannten angemessenen Rügefrist von einer Woche nach Übergabe (SVIT-Komm.-Müller, 5. Auflage, Art. 267 N 54 ff. m.w.H.).

3.3 Die Mängelrüge selbst ist an keine Form gebunden, doch müssen die gerügten Mängel klar und detailliert vorgebracht werden. Nicht notwendig ist jedoch eine bereits ziffernmässige Bestimmung des geforderten Ersatzes (BGer 4A_162/2020 vom 26.06.2020 E. 5.2; BGer 4A_545/2011 vom 11.01.2012 E. 3.2, in: mp 2/12, S. 114 ff.). Im direkt an die Beklagte gerichteten Schreiben vom 3. Dezember 2021 rügt der Kläger eine starke Beschädigung des Parkettbodens in Küche, Wohn- und Essbereich, Dübellöcher an den Decken im Schlafzimmer und der Küche, dreckige

Küchen- und Schubladenmatten, Kratzer an der Innenverkleidung des Personenlifts, "hässliche" tiefe Kratzer in der Acryl Dusch-Badewanne sowie verschiedene Kleinmängel in der Küche und am Garderobenschrank (act. 4/6). Auch wenn dem Schreiben nicht abschliessend entnommen werden kann, welche dieser Mängel nun genau zu einem von der Beklagten zu ersetzenden Schaden führen, ist doch klar erkennbar, dass der Kläger die Entstehung dieser Mängel der Beklagten anlastet, um dann nach genauerer Prüfung entsprechenden Schadenersatz zu verlangen. Dabei sind die im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Mängel auch in dieser Mängelrüge enthalten. Entsprechend sind die rechtlichen Anforderungen an die Mängelrüge erfüllt.

4. Beurteilung der einzelnen Schadenspositionen: Dübellöcher

4.1 Der Kläger macht einen Schaden inklusive Mehrwertsteuer von Fr. 59.65 für das Spachteln der Wände und damit der Ausbesserung der Dübellöcher geltend (act. 1 S. 5 und 7). Dieser Schaden sei von der Rechtsschutzversicherung der Beklagten anerkannt worden (Prot. S. 8). Die Beklagte bestreitet diese Schadensposition an sich sowie die Höhe der Behebungskosten (act. 11 S. 5).

4.2 Der Kläger nennt keine Beweismittel, um das Vorliegen dieses Mangels zum Zeitpunkt der Wohnungsabgabe zu belegen, und es findet sich auch kein Beleg im Recht, welcher die Reparaturkosten darlegt. Eine Anerkennung durch die Beklagte liegt nicht vor. Weder der Mangel an sich noch die Höhe der Behebungskosten sind somit bewiesen, weshalb dem Kläger für diese Schadensposition kein Schadenersatz zuzuerkennen ist.

5. Beurteilung der einzelnen Schadenspositionen: Flecken in der Schublade

5.1 Der Kläger macht einen pauschalen Schaden von Fr. 90.– für die Flecken in einer Schublade geltend (act. 1 S. 5 und 7). Dieser Schaden sei von der Rechtsschutzversicherung der Beklagten anerkannt worden (Prot. S. 8). Die Beklagte bestreitet diese Schadensposition an sich sowie die Höhe der Behebungskosten (act. 11 S. 5).

5.2 Der Kläger nennt keine Beweismittel, um das Vorliegen dieses Mangels zum Zeitpunkt der Wohnungsabgabe zu belegen, und es findet sich auch kein Beleg im Recht, welcher die Ersatzanschaffungskosten darlegt. Eine Anerkennung durch die Beklagte liegt nicht vor. Weder der Mangel an sich noch die Behebungskosten sind somit bewiesen, weshalb dem Kläger für diese Schadensposition kein Schadenersatz zuzuerkennen ist.

6. Beurteilung der einzelnen Schadenspositionen: Badewanne

6.1 Der Kläger macht mit Verweis auf zwei Offerten der F._____ AG vom 31. August 2023 (vgl. act. 4/15+16) einen Schaden inklusive Mehrwertsteuer von Fr. 977.10 für Kratzer an der Badewanne geltend, welche vom Hund der Beklagten verursacht worden seien (act. 1 S. 18). Dieser Schaden sei von der Rechtsschutzversicherung der Beklagten anerkannt worden (Prot. S. 8). Die Beklagte bestreitet, dass es beim Auszug Kratzer an der Badewanne gegeben habe, respektive dass die Badewanne selbst beim Vorliegen solcher Kratzer ohne Weiteres habe benutzt werden können und eine übermässige Abnutzung durch die Beklagte nicht belegt sei. Zudem habe der Kläger die Badewanne nicht reparieren lassen (act. 11 S. 5).

6.2 Ein Mangel an der Badewanne wurde der Beklagten zwar mit Mängelrüge vom 3. Dezember 2021 (vgl. act. 4/6) mitgeteilt, der Beweis, dass dieser Schaden zum Zeitpunkt des Auszugs bestanden hat und von der Beklagten aufgrund einer Pflichtverletzung verschuldet ist, wurde vom Kläger jedoch nicht erbracht. Bis auf die beiden Offerten vom 31. August 2023 der F._____ AG (vgl. act. 4/15+16) nennt der Kläger keine Beweismittel für das Vorliegen dieser Kratzer. Der an anderer Stelle im ersten Parteivortrag erfolgte Verweis des Klägers auf die Schlussabrechnung vom 26. April 2022 (vgl. act. 4/7) genügt der Substantiierungspflicht nicht (vgl. act. 1 S. 3). Zudem sind die in der Schlussabrechnung enthaltenen Fotos der Badewanne überaus undeutlich und undatiert und damit untauglich für den Beweis (vgl. act. 4/7). Bereits das Vorliegen der Kratzer an der Badewanne kann deshalb in Frage gestellt werden. Mangels anderer Hinweise ist aufgrund der Ausstellungsdaten der vorgenannten Offerten sodann davon auszugehen, dass diese nach einer Besichtigung im August 2023 und damit rund 1.5 Jahre nach dem Auszug der Beklagten aus der streitgegenständlichen Wohnung per Dezember 2021 erstellt

wurden. Selbst wenn diese Offerten einen Mangel belegen würden, kann aufgrund der Zeitdauer seit dem Auszug und aufgrund der Ausführungen des Klägers, dass er die Wohnung während dieser Zeit anderen Gästen zur Verfügung gestellt habe (vgl. Prot. S. 8 und 13), eine Kausalität zwischen einem angeblichen Fehlverhalten der Beklagten und dem angeblichen Mangel nicht bewiesen werden. Weder der Mangel an sich noch eine dafür kausale Pflichtverletzung der Beklagten sind somit bewiesen, weshalb dem Kläger für diese Schadensposition kein Schadenersatz zuzusprechen ist.

7. Beurteilung der einzelnen Schadenspositionen: Parkett

7.1 Der Kläger macht in Bezug auf den Schaden im Parkett geltend, der Hund der Beklagten habe diesen verursacht. Ein Experte habe insbesondere im Bereich des Esszimmers tiefe Eindrücke im Parkettboden und auf weiten Teilen der gesamten Parkettfläche oberflächliche Kratzer in der Parkettversiegelung sowie im Ess- und Wohnbereich diverse tiefe sowie extreme Kratzer, mithin Beschädigungen der Eichendeckschicht festgestellt, die über die zu erwartenden Gebrauchsspuren hinausgingen. Die Kosten der einzelnen (oben aufgeführten) Wiederherstellungspositionen inklusive Reinigung beziffere der Experte mit total Fr. 8'907.– (exkl. Mehrwertsteuer). Die unparteiliche Expertise des G.____s [Verband] vom 21. April 2023 (vgl. act. 4/11) sei schlüssig und klar. Die Schäden würden im überwiegenden Umfang nicht durch eine Neuanschaffung behoben, sondern durch Reparaturarbeiten, wobei kein Mehrwert entstünde. Nicht der gesamte Parkettboden werde ersetzt, sondern nur der beschädigte Parkettboden repariert, weshalb die Beklagte für die Kosten vollständig aufzukommen habe (act. 1 S. 6 f.). Die von der Rechtsschutzversicherung der Beklagten eingeholte Expertise der H.____ [Interessengemeinschaft] (H'.____) vom 18. August 2022 (vgl. act. 12/4) stehe der Rechtsschutzversicherung sehr nahe, sei mangelhaft und nicht objektiv. Es müsse auch nicht von einer Lebensdauer oder einem Zeitwert ausgegangen werden, da nur Reparaturarbeiten nötig seien. Sämtliche Dichtfugen seien jedoch zu ersetzen und auch eine Reinigung nach Durchführung der Abschlussarbeiten sei notwendig, weshalb diese Kosten gerechtfertigt seien. Der Schaden sei noch nicht behoben

worden und die Wohnung werde weiter von seinen Gästen gebraucht (Prot. S. 5 ff.).

7.2 Die Beklagte hält fest, dass die von ihrer Haftpflichtversicherung in Auftrag gegebene Expertise der H'._____ vom 18. August 2022 (vgl. act. 12/4) zum Schluss gekommen sei, dass die Kratzer grösstenteils nur oberflächlich auf der Versiegelung und nur ganz wenige Kratzer auf der Holzoberfläche wahrnehmbar gewesen seien. Durch Abschleifen und neu Versiegeln hätten sämtliche Schäden behoben werden können. Gemäss Expertise der H'._____ betrage die Höhe der Reparaturkosten des Parketts total Fr. 1'842.—. Es sei aber festzuhalten, dass der Kläger diese Reparaturen nie habe vornehmen lassen. Es sei ein Schaden entstanden, doch dieser sei vom Kläger erst rund 1.5 Jahre nach Auszug der Beklagten durch Erstellung seiner Expertise vom 21. April 2023 (vgl. act. 4/11) festgehalten worden. Da der Kläger die Reparatur nicht sofort vorgenommen habe, sei nur der Minderwert der Sache und nicht die vollen Reparaturkosten geschuldet. Der Kläger habe dafür zu beweisen, wann der Boden verlegt wurde. Die mutmasslichen Reparaturkosten seien dann zu diskontieren, wobei die Lebensdauer des Bodenbelags zu mindestens 2/3 und die Versiegelung zu 8/10 abgeschrieben seien. Da nicht klar sei, ob und wann genau die Reparatur gemacht werde, sei nur ein Minderwert von maximal Fr. 1'000.— zu veranschlagen (act. 11 S. 3 ff.). Der Kläger könne die übermässige Abnutzung des Parketts durch die Beklagte nicht beweisen. Beide Expertisen gingen davon aus, dass nur gewisse Dielen ersetzt werden müssen, was bereits zeige, dass keine grossflächige, tiefgreifende Beschädigung am Parkett vorgelegen habe (Prot. S. 10 f.).

7.3 Auch wenn die Beklagte teilweise einen Mangel und eine übermässige Nutzung pauschal bestreitet und die Klageabweisung beantragt, anerkennt sie in ihren Parteivorträgen mehrfach, dass durch sie (respektive ihren Hund) ein gewisser Schaden am Parkett, namentlich durch grössere Kratzer und Eindrücke, entstanden ist und dass die Instandstellungskosten des Parketts in einem gewissen Ausmass auch von ihr zu ersetzen sind (vgl. act. 11 S. 3 Rz. 3, S. 7 Rz. 10 und Prot. S. 10). Darauf ist sie zu behaften. Somit stellt sich noch die Frage des effektiven Umfangs des von der Beklagten verursachten Schadens respektive der effektiven

Höhe der von ihr zu übernehmenden Instandstellungskosten. Auch diesbezüglich ist der Kläger beweispflichtig. Einziges von ihm hierfür vorgebrachtes Beweismittel ist die in seinem Auftrag erstellte Expertise des G._____ vom 21. April 2023, welche im Anschluss an eine Begehung am 28. März 2023 erstellt wurde (act. 1 S. 6 f.; Prot. S. 7 f.; je mit Verweis auf act. 4/11). Hierzu ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Rechnung für effektive Reparaturkosten oder um eine konkrete Offerte für die Reparaturarbeiten zum Zeitpunkt oder kurz im Anschluss an den Auszug der Beklagten handelt, sondern um ein Privatgutachten, welches rund 1.5 Jahre nach Auszug der Beklagten erstellt wurde. Dieser Zeitablauf wird in der Expertise mit keinem Wort berücksichtigt, womit unklar bleibt, ob die darin festgehaltenen Schadenspositionen und notwendigen Reparaturkosten vollumfänglich auf Schäden zurückzuführen sind, welche durch pflichtwidriges Verhalten der Beklagten – und nicht beispielsweise von den Gästen des Klägers seit dem Auszug der Beklagten (vgl. Prot. S. 8 und 13) – verursacht wurden. Den Beweis, wie sich der Parkett beim Auszug der Beklagten am 1. Dezember 2021 präsentierte, mithin welche Schäden er damals aufwies, erbringt der Kläger mit seiner Expertise nicht. Mit anderen Worten lässt sich mit der Expertise das konkrete Ausmass des von der Beklagten durch übermässige Abnutzung verursachten Schadens am Parkett nicht belegen. Entsprechend kann auch für die Höhe des Schadenersatzanspruchs nicht auf die klägerische Expertise vom 21. April 2023 abgestellt werden, könnte diese doch Instandstellungskosten enthalten, für welche die Beklagte nicht einzustehen hat.

7.4 Die Beklagte hat als eigenes Beweismittel die Expertise der H'._____ vom 18. August 2022, welche im Anschluss an den Augenschein vom 11. August 2022 erstellt wurde, eingereicht (act. 12/4). Darin wird festgehalten, dass die zu diesem Zeitpunkt festgestellten Schäden am Parkett (grösstenteils oberflächliche Kratzer respektive Eindrücke und sehr vereinzelt auch tiefere Kratzer respektive Eindrücke) durch den Hund der Beklagten verursacht worden seien und dass die Reparatur sowie Instandstellung total Fr. 5'602.– (Parkettleger Fr. 380.–; Schleifen und Versiegeln Fr. 4'700.–; Material Fr. 522.–) betrage. Da die Expertise die Lebensdauer der Parkettversiegelung berücksichtigt und deshalb bei diesem Kostenpunkt eine Reduktion um 8/10 vornimmt (Schleifen und Versiegeln neu Fr. 940.–), umfasse

der von der Beklagten zu übernehmende Betrag total Fr. 1'842.– (act. 12/4 S. 4). Auch wenn der Kläger diese Expertise ablehnt (vgl. Prot. S. 6), ist nicht ersichtlich, weshalb zu seinen Gunsten in Bezug auf den Schadensumfang sowie die Höhe des Schadenersatzes nicht darauf abzustellen ist. Die Beklagte führt nämlich nicht aus, weshalb der von ihr eingereichten Expertise in Bezug auf die von ihr zu übernehmenden Instandstellungskosten nicht gefolgt werden soll. So ist davon auszugehen, dass diese in ihrem Auftrag erstellte Expertise auch auf Grundlage der von ihr selber gelieferten Informationen zum Umfang des von ihr respektive ihrem Hund verursachten Schadens ausgefertigt wurde. Die Beklagte anerkennt damit, dass sie respektive ihr Hund einen (übermässigen) Schaden am Parkett verursacht hat, und die von ihr respektive ihrer Haftpflichtversicherung diesbezüglich in Auftrag gegebene Expertise kommt zum Schluss, dass sie mit Fr. 1'842.– für den Schaden einzustehen habe. Dabei berücksichtigt die Expertise korrekterweise den Zeitwert der Parkettversiegelung in einem nachvollziehbaren Ausmass (vgl. SVIT-Komm.-Müller, 5. Auflage, Art. 267–267a N 34 ff. m.w.H.). Entsprechend ist die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger für den Schaden am Parkett Fr. 1'842.– zu bezahlen.

8. Fazit

Zusammenfassend dringt der Kläger mit seinem Schadenersatzbegehren lediglich in Bezug auf die geltend gemachten Mängel im Parkett im Umfang von Fr. 1'842.– durch. Für die übrigen Schadenspositionen konnte der Anspruch nicht rechtsgenügend dargelegt werden, weshalb die Klage im Mehrbetrag abzuweisen ist.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen / Rechtsmittel

1. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 10'719.65 ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'850.– festzusetzen. Da der Kläger mit seiner Klage zu rund 85% unterliegt (Fr. 1'842.– von Fr. 10'719.65), sind ihm die Gerichtskosten mit Verweis auf Art. 106 Abs. 1 ZPO im Umfang von 1'573.– und der Beklagten im Umfang von Fr. 272.– aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss

in der Höhe von Fr. 1'850.– (vgl. act. 8) zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO) und die Beklagte ist zu verpflichten, dem Kläger Fr. 272.– zu bezahlen.

2. Schliesslich ist der Kläger ausgangsgemäss zu verpflichten, in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. 11 Abs. 1 AnwGebV sowie, ausgehend vom obgenannten Streitwert und einer vollen Parteientschädigung von Fr. 2'500.–, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'750.– zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer, total Fr. 1'891.75, zu bezahlen.

3. Dieser Entscheid ist mit Berufung innert 30 Tagen von der Zustellung an anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 1'842.– zu bezahlen. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'850.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger im Umfang von Fr. 1573.– und der Beklagten im Umfang von Fr. 272.– auferlegt und mit dem vom Kläger geleisteten Vorschuss von Fr. 1'850.– verrechnet. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 272.– zu bezahlen.
4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'891.75 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Horgen, 11. August 2025

BEZIRKSGERICHT HORGEN
Mietgericht

Der Einzelrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Wild

MLaw S. Bader