

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 16. Februar 2016

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte, Widerkläger und Berufungskläger,

gegen

C._____ **AG**,

Klägerin, Widerbeklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. HSG Y._____,

betreffend **Forderung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 6. August 2015 (MG140037)

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin in solidarischer Haftbarkeit den Betrag von CHF 11'485.05, zuzüglich 5% Zins auf CHF 1'985.00 ab dem 1. Juni 2013 und auf CHF 9'500.05 ab dem 23. Juni 2014 zu bezahlen.
2. Es sei die Depotbank, die Raiffeisenbank, ..., anzuweisen, den Saldo des Mieterdepots der Beklagten, Mieterkautions-Sparkonto Nr. ... auf Anrechnung an den eingeklagten Betrag nach Eintritt der Rechtskraft der Klägerin auszuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Modifiziertes Rechtsbegehren der Klägerin:

(Prot. S. 9, sinngemäss)

1. Die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin in solidarischer Haftbarkeit den Betrag von CHF 11'291.80, zuzüglich 5% Zins auf CHF 1'985.00 ab dem 1. Juni 2013 und auf CHF 9'306.80 ab dem 23. Juni 2014 zu bezahlen.
2. [...]
3. [...]

Widerklage:

(act. 9 S. 1, sinngemäss)

Die Klägerin (Widerbeklagte) sei zu verpflichten, den Beklagten (Widerklägern) das von diesen geleistete Mieterkautionsdepot freizugeben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Klägerin (Widerbeklagten).

Entscheid des Mietgerichtes Zürich vom 6. August 2015:

(act. 24 = act. 28 = act. 30)

Der Mietgerichtspräsident verfügt:

1. Die Klage wird im Betrage von Fr. 193.25 abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Urteil.

Der Mietgerichtspräsident erkennt:

1. In teilweiser Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 1 der Klage werden die Beklagten solidarisch verpflichtet, der Klägerin Fr. 8'179.65 zu bezahlen, zuzüglich 5% Zins auf dem Betrag von Fr. 1'985.– seit 1. Juni 2013 sowie 5% Zins auf dem Betrag von Fr. 6'194.65 seit 23. Juni 2014. Im Mehrbetrag wird Rechtsbegehren Ziffer 1 der Klage abgewiesen.
2. Die Klägerin wird für berechtigt erklärt, den Betrag gemäss Ziff. 1 mit der bei der Raiffeisenbank ..., auf den Namen der Beklagten angelegten Mieterkaution, Konto Nr. ..., zu verrechnen und von diesem Konto zu beziehen.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	1'958.00	; die weiteren Kosten betragen:
Fr.	0.00	Barauslagen
Fr.	1'958.00	Kosten total
5. Die Gerichtskosten werden der Klägerin zu 1/10 und den Beklagten zu 9/10 auferlegt. Sie werden von der Klägerin unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 1'958.– bezogen, sind ihr aber von den Beklagten im Umfang von Fr. 1'762.20 unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
6. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, der Klägerin eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.– zu bezahlen.
7. Mitteilungen.
8. Rechtsmittelbelehrung.

Berufungsanträge:
(act. 29, sinngemäss)

Der angefochtene Entscheid vom 6. August 2015 sei aufzuheben und die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.

Erwägungen:

I.

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. Die Klägerin, Widerbeklagte und Berufungsbeklagte als Vermieterin (nachfolgend Klägerin) und die Beklagten, Widerkläger und Berufungskläger als Mieter (nachfolgend Beklagte) schlossen am 29. September 2008 / 1. Oktober 2008 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung in Zürich ab. Mietbeginn war der 1. November 2008. Der Mietzins betrug monatlich Fr. 2'078.– (Fr. 1'788.– + Fr. 290.– Nebenkosten). Dieser erhöhte sich infolge einer Balkonrenovierung per 1. Oktober 2010 um Fr. 60.– (act. 3/4 = act. 11/1; act. 11/3). Anlässlich der Wohnungsübergabe wurde ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt und von den Vertragsparteien unterzeichnet (act. 3/24). Am 28. Januar 2013 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag wegen ausstehendem Mietzins per 30. Juni 2013 (act. 20/1). Die Wohnungsabnahme mit Schlüsselrückgabe fand am 28. Juni 2013 im Beisein der Beklagten, der Vertreterin der Klägerin sowie Herrn D._____ statt. Die Beklagten weigerten sich, das über den Zustand der Wohnung erstellte Wohnungsabnahmeprotokoll zu unterzeichnen. Mit Schreiben vom 29. Juni 2013 teilte die Klägerin den Beklagten mit, sie hätten die Wohnungsreinigung zu bezahlen, und sie zeigte ihnen auf, für welche Schäden sie aufzukommen hätten. Diesem Schreiben wurde das ausgefüllte Wohnungsabnahmeprotokoll vom 28. Juni 2013 beigelegt (act. 3/5; act. 3/6).

2. In der Folge liess die Klägerin die Wohnung reinigen, die Wände streichen, das Parkett im Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer durch Platten auswechseln, die Türzargen und -blätter reparieren sowie das Kühlschranksfach, den Keh-

richtsackhalter und den Lavabo-Unterschrank ersetzen. Mit Schreiben vom 23. Juni 2014 stellte die Klägerin nebst den durch die vorgenommenen Arbeiten angefallenen Kosten von insgesamt Fr. 9'403.30 auch den ausstehenden Mietzins von Juni 2013 von Fr. 2'081.75 (Fr. 1'985.– + Nebenkosten Fr. 96.75) in Rechnung (act. 3/8). Nachdem die Beklagten nicht gewillt waren, diese Forderung zu begleichen, leitete die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Schlichtungsverfahren ein. Nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung wurde der Klägerin mit Beschluss vom 2. September 2014 die Klagebewilligung erteilt (act. 4/1). Mit Eingabe vom 15. Oktober 2014 reichte die Klägerin unter Beilage der Klagebewilligung ihre Klage beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein (act. 1). Mit Urteil und Verfügung vom 6. August 2015 schrieb die Vorinstanz das Verfahren im Umfang von Fr. 193.25 zufolge Rückzug ab. Die Klage in der Höhe von Fr. 11'291.80 hiess sie im Umfang von Fr. 8'179.65 gut (Mietzins Fr. 1'985.–, Nachreinigung Fr. 600.–, Reparatur Parkett Fr. 3'644.15, Malerarbeiten Fr. 2'143.75) und wies sie im Mehrbetrag ab (Ersatz Kühlschranksfach, Kehrrechtsackhalter und Lavabo-Unterschrank sowie Reparatur Tüorzargen und -blätter). Die Widerklage wurde abgewiesen (act. 24 = act. 28 = act. 30; nachfolgend zitiert als act. 28).

3. Der Entscheid vom 6. August 2015 wurde den Beklagten am 11. August 2015 zugestellt (act. 26). Mit Eingabe vom 10. September 2015 (Datum Poststempel) erhoben die Beklagten rechtzeitig Berufung mit dem eingangs erwähnten, sinngemässen Antrag (act. 29). Den ihnen auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 1'100.– leisteten sie auf erste Aufforderung hin (act. 33-35). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-26). Auf eine Berufungsantwort wurde in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

(Rechtliche Vorbemerkungen)

1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (act. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur

zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vorliegend beträgt dieser Fr. 11'291.80. Die Berufung ist daher zulässig. Daran ändert auch nichts, dass der Streitwert des vorliegenden Berufungsverfahrens Fr. 8'179.65 beträgt (vgl. act. 33; vgl., statt vieler: ZK ZPO-Reetz/Theiler, 2. Aufl., Art. 308 N 40).

2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit Berufung können gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Neue Tatsachen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten und sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (Art. 317 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt es, wenn sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht bei Laien aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist aber immer notwendig. Sind diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt die Kammer unabhängig vom anwendbaren Verfahrensgrundsatz auf ein Rechtsmittel nicht ein (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2. mit Verweis auf OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011).

Die Berufungseingabe der Beklagten enthält zwar keine konkreten Anträge. Ihrer Begründung ist aber zu entnehmen, dass sie sinngemäss beantragen, es seien der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Klage abzuweisen. Die Beklagten sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Rechtsmittelerhebung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3. Gestritten wird vorliegend – ausser über einen ausstehenden Monatsmietzins (vgl. E. III.1. unten) – vor allem um eine zu leistende Schadenersatzzahlung im Zusammenhang mit der Rückgabe einer Mietwohnung (Art. 267 OR). Aus der Berufungsschrift ergibt sich, dass die Beklagten nach wie vor der Auffassung

sind, der Klägerin für die Nachreinigung (vgl. E. III.2.2. unten) und den Ersatz des Parkettbodens (vgl. E. III.2.3. unten) sowie die Malerarbeiten (vgl. E. III.2.4. unten) nichts zu schulden. Gegen die Abweisung ihrer Widerklage richtet sich die vorliegende Berufung hingegen nicht.

III.

(Zur Berufung im Einzelnen)

1. Mietzins für Juni 2013

1.1. Wie bereits vor Vorinstanz bestreiten die Beklagten nicht, der Klägerin den Mietzins für Juni 2013 zu schulden (vgl. act. 28 E. III.1.1.; act. 29 S. 5 f.). Sie machen aber geltend, der monatliche Mietzins sei um Fr. 60.– zu reduzieren, weil der Balkon im Sommer mangels Sonnenstoren nicht benutzbar gewesen sei (act. 29. S. 5 f.). Sie sind daher (nach wie vor) der Ansicht, den erwähnten Mietzins mit einem Herabsetzungsanspruch nach Art. 259d OR verrechnen zu können (act. 29 S. 5 f.).

1.2. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid auf Seite 9 zunächst die Voraussetzungen zur Geltendmachung einer Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR korrekt dar. Unter Berufung auf eine Lehrmeinung führte sie ausserdem zutreffend aus, das Herabsetzungsrecht sei ein Gestaltungsrecht und könne daher nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr ausgeübt werden. In Bezug auf die Beklagten erwog sie sodann, diese hätten nicht dargelegt, vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Herabsetzungserklärung gegenüber der Klägerin abgegeben zu haben und welchen Inhalt diese gehabt habe. Folglich sei sowohl eine wirksame Herabsetzungserklärung als auch der Bestand einer Verrechnungsforderung zu verneinen. Damit erübrige es sich zu prüfen, ob das Fehlen eines Sonnenstorens einen Mangel darstelle, und ob dieser zu einer Herabsetzung des Mietzinses geführt hätte. Die Beklagten hätten daher der Klägerin den ausstehenden Bruttomietzins bzw. Fr. 1'985.– zu bezahlen (act. 28 E. III.2.2. f. und III.3.).

1.3. Die Beklagten bringen nichts vor, was an diesen korrekten vorinstanzlichen Erwägungen etwas zu ändern vermöchte. Um unnötige Wiederholungen zu

vermeiden, kann auf diese verwiesen werden. Mangels Herabsetzungserklärung vor Beendigung des Mietverhältnisses ist die Berufung daher in diesem Punkt abzuweisen (vgl. OGer ZH NG150005 vom 22. Oktober 2015 E. 3.6.3.).

2. Haftung des Mieters aus der Rückgabe einer mangelhaften Mietsache

2.1. Allgemeines

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Dazu gehört grundsätzlich auch die sorgfältige und fachgerechte Reinigung der Wohnung (vgl. z.B. ZK Higi, Art. 267 N 90). Die Mietsache ist nicht neuwertig, sondern in der Gestalt zurückzugeben, die sie bei Mietantritt besass, und in dem Zustand, der bei vertragsgemässigem Gebrauch der Sache im Rückgabezeitpunkt zu erwarten gewesen wäre (vgl. wiederum beispielhaft ZK Higi, Art. 260a N 35).

2.2. Nachreinigung

2.2.1. Für die Reinigung der Wohnung fordert die Klägerin von den Beklagten Fr. 1'200.– (vgl. act. 3/23). Die Beklagten bestreiten in ihrer Berufung nicht, dass die Reinigung der Mietsache zum vertraglich Vereinbarten gehört und sich die Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe in einem ungereinigten Zustand befunden hat. Sie machen auch nicht geltend, sie seien befugt gewesen, die Wohnung bloss in besenreinem Zustand zurückzugeben.

2.2.2. Die Beklagten stellen sich aber auf den Standpunkt, der Klägerin nichts zu schulden, da diese die Wohnung nach ihrem Auszug nicht habe reinigen lassen. Indizien dafür seien, dass die Klägerin sich geweigert habe, den Nachweis der Bezahlung von Fr. 1'200.– zu erbringen, die Vertreterin der Klägerin die Buchhaltung der beauftragten Putzfrau führe und sie die Rechnung für die Reinigung erstellt habe sowie die Wohnung bereits einen Tag nach der Wohnungsabnahme gereinigt worden sei, obwohl in der darauffolgenden Woche die Rollläden ersetzt worden seien (act. 29 S. 3).

Mit diesen Vorbringen vermögen die Beklagten nicht darzutun, dass die Klägerin die Wohnung nicht reinigen liess. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb die Ausstellung der Rechnung durch die Vertreterin der Klägerin, die gleichzeitig für die beauftragte Putzfrau die Buchhaltung führt, ein Indiz dafür sein soll, dass die Wohnung nicht gereinigt wurde. Vielmehr stellt die von der Klägerin eingereichte Rechnung ein taugliches Beweismittel dar, um die Kosten nachzuweisen, die im Zusammenhang mit der Reinigung der Wohnung entstanden sind. Demzufolge ist auch die vorinstanzliche Erwägung nicht zu beanstanden, wonach die tatsächliche Ausführung von Reinigungsarbeiten für die Geltendmachung von Schadenersatz keine Voraussetzung sei, wobei vorliegend aber kein Anlass bestehe, daran zu zweifeln (vgl. act. 28 E. III.5.7.7.). Denn Reparatur- bzw. Mängelbehebungs- oder -beseitigungskosten (und damit auch Reinigungskosten) sind auch dann zu ersetzen, wenn der Vermieter eine Erneuerung nicht vornimmt und/oder die Reparatur nicht oder nicht unverzüglich ausführen lässt. Diesfalls kann der Vermieter die durch Offerten belegten Kosten geltend machen, die bei sofortiger Reparatur auch angefallen wären (vgl. dazu, statt vieler: ZK Higi, Art. 267 N 107). Da aber vorliegend den eingereichten Fotografien (vgl. act. 3/10-22) deutlich zu entnehmen ist, dass für die Weitervermietung der Wohnung eine Reinigung unumgänglich war, ist vielmehr davon auszugehen, dass eine solche auch tatsächlich durchgeführt wurde. Anhaltspunkte, welche die Behauptung der Beklagten bestätigen würden, bestehen daher keine. Damit erübrigt sich auch ein Nachweis der Bezahlung durch die Klägerin.

2.2.3. Weiter bringen die Beklagten (sinngemäss) vor, die Klägerin verhalte sich rechtsmissbräuchlich, wenn sie die Wohnung trotz Total- bzw. Boden- bzw. Küchensanierung habe reinigen lasse (act. 29 S. 1 f. und S. 3). Woraus sich ergeben soll, dass die Wohnung oder die Küche gesamthaft saniert wurde, tun die Beklagten nicht dar. Belegt ist einzig, dass die Klägerin den Parkettboden im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer durch einen Plattenboden ersetzen sowie die Wände neu anstreichen liess (vgl. dazu E. III.2.3. f. unten). Obwohl die Klägerin die Wohnung trotz dieser Arbeiten reinigen liess, verhielt sie sich nicht rechtsmissbräuchlich. Denn zum einen wurde eine Bodenreinigung nicht in Rechnung gestellt. Und zum anderen waren die vorgenommenen Reinigungen von einer allfälligen Ver-

schmutzung durch die erwähnten Arbeiten nicht oder kaum betroffen, ging es doch im Wesentlichen um die Reinigung der Fenster, der Fensterrillen, des Balkons, des Briefkastens und der Haustüre sowie um das Entkalken von Wasserhähnen, der Bade- und Duschwanne und um das Entfernen von Klebestreifen (vgl. act. 3/23).

2.2.4. Bezüglich der in der Rechnung aufgeführten Reinigungsarbeiten erwog die Vorinstanz, die Klägerin habe nicht die ganze Wohnung reinigen lassen, sondern lediglich einzelne Teile. Die Reinigung des Backofens sei notwendig und zulässig gewesen, da die Klägerin glaubhaft dargelegt habe, dass sie den Backofen nicht entsorgt, sondern nur eingelagert habe. Die Kosten der Reinigung der Rollläden seien den Beklagten nicht aufzuerlegen, da diese nach deren Auszug ersetzt worden seien. Im Übrigen würden aber die Kosten für die aufgeführten Arbeiten angemessen erscheinen und seien nicht zu beanstanden. Es rechtfertige sich, der Klägerin für die Reinigung der Wohnung Fr. 600.– zuzusprechen (act. 28 E. III.5.7.7. S. 17).

Bis auf die Reinigung der Rollläden und des Backofens blieben die in der Rechnung aufgeführten Reinigungsarbeiten von den Beklagten unbestritten (vgl. act. 29 S. 3). Hinsichtlich der Reinigung der Rollläden schildern die Beklagten erneut ihre Sicht der Dinge, wobei sie nicht einmal bemerken, dass die Vorinstanz ihnen gefolgt ist. So übersehen sie, dass die Vorinstanz für die Reinigung der Rollläden einen Abzug von Fr. 600.– vorgenommen hat (act. 28 E. III.5.7.7. S. 17). Dass der Backofen – wie dem Abnahmeprotokoll (act. 3/5) und der Reinigungsrechnung (act. 3/23) zu entnehmen ist – stark verkrustet war, bestreiten die Beklagten nicht. Sie wenden dagegen einzig ein, es sei nicht ersichtlich, weshalb der Backofen trotz Küchensanierung habe gereinigt werden müssen (act. 29 S. 3). Damit bringen die Beklagten nichts vor, das zu einer anderen Beurteilung Anlass geben würde, zumal auch nicht von einer Küchensanierung auszugehen ist (vgl. bereits E. 2.2.3. oben).

2.2.5. Die Beklagten rügen sodann unter Hinweis auf ein neu eingereichtes Beweismittel den Stundenansatz von Fr. 50.– (act. 31/2). Sie bringen vor, E. _____ (die im vorliegenden Fall beauftragte Putzfrau) habe ihnen bzw. der F. _____ ag

für die Reinigung eines Ladenlokals einen Stundentarif von Fr. 30.– offeriert (act. 29 S. 2 und act. 31/2). Kenntnis über den fakturierten Ansatz von Fr. 50.– erhielten die Beklagten spätestens mit Empfang der Klagebeilagen, die ihnen drei Monate vor der Hauptverhandlung mit Verfügung vom 16. Oktober 2014 zugestellt wurden (vgl. act. 5). Weshalb es ihnen nicht möglich war, diesen Einwand bereits vor Vorinstanz vorzubringen, begründen die Beklagten nicht. Entsprechend ist dies im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen (Art. 317 ZPO). Ebenso verhält es sich mit dem Vorbringen, sie hätten bei der Steuerbehörde der Gemeinde G._____ nachgefragt, ob E._____ in ihrer Steuererklärung den Betrag von Fr. 1'200.– aufgeführt habe (act. 29 S. 2; act. 31/3).

2.2.6. Insgesamt ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Beklagten verpflichtet hat, der Klägerin Fr. 600.– für die Nachreinigung zu bezahlen.

2.3. Parkettboden

2.3.1. Für den beschädigten Parkettboden verlangt die Klägerin von den Beklagten Fr. 3'644.15. Die Vorinstanz sprach ihr diesen Betrag zu. Sie erwog, dem Übergabeprotokoll vom 31. Oktober 2008 sei zu entnehmen, dass der Parkettboden im Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer einen grossen sowie einige kleine "Hicke" aufgewiesen habe und daher beim Einzug der Beklagten bereits leicht beschädigt gewesen sei. Die von der Klägerin gerügten tiefen Kratzspuren und Wasserschäden würden aber deutlich über die im Übergabeprotokoll vermerkten "Hicke" hinausgehen und seien auf den eingereichten Fotografien deutlich sichtbar. Ebenfalls gut sichtbar sei die übermässige Abnützung des Parkettbodens. Der Einwand der Beklagten, die Aufnahmen würden nicht ihre Wohnung zeigen, sei wenig glaubhaft, zumal im Abnahmeprotokoll festgehalten worden sei, dass Fotografien erstellt worden seien. Die geltend gemachten Mängel seien daher genügend belegt und die Beklagten seien für den Schaden grundsätzlich haftbar (act. 28 E. III.5.8.4.). Da der Parkettboden im November 2008 abgeschliffen und versiegelt worden sei, sei er funktionstüchtig und zum vertragsgemässen Gebrauch geeignet gewesen. Im Zeitpunkt des Auszugs der Beklagten Ende Juni 2013 sei die Lebensdauer von zehn Jahren noch nicht einmal zur Hälfte abgelaufen gewesen. All dies bzw. die durchgeführte Oberflächenbehandlung sowie die

noch nicht abgelaufene Lebensdauer würden gegen eine Absicht der Klägerin sprechen, das Parkett unabhängig von dessen Zustand durch Platten zu ersetzen (act. 28 E. III.5.8.6. f.).

Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzen sich die Beklagten nicht auseinander, sondern beharren auf ihrem generellen Standpunkt, die Klägerin habe den Entschluss, Platten zu verlegen, bereits im Zeitpunkt ihres Einzugs im Oktober 2008 gefasst, weil das Parkett bereits damals irreparabel beschädigt gewesen sei (act. 29 S. 4 f.). Die Beklagten zeigen damit nicht auf, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder unrichtig gewürdigt haben soll. Der Vorinstanz ist vielmehr beizupflichten, dass das Parkett im Zeitpunkt des Einzugs der Beklagten voll funktionstüchtig sowie zum vertragsgemässen Gebrauch geeignet war. Zuzustimmen ist ihr auch dabei, dass die Klägerin, soweit diese bereits im Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung an die Beklagten die Absicht gehabt hätte, nach deren Auszug das Parkett durch Platten zu ersetzen, den Parkettboden wohl kaum hätte abschleifen sowie neu versiegeln lassen. Es ist mithin davon auszugehen, dass sich die Klägerin für einen Plattenboden entschieden hat, nachdem sie von der unsachgemässen bzw. übermässigen (Ab-)Nutzung des Parkettbodens Kenntnis erhalten hat.

2.3.2. In Erwägung III.5.8.5. legte die Vorinstanz die Grundsätze des sachlichen Umfangs der Haftung dar (act. 28 S. 20). Dem ist einzig beizufügen, dass die Schadensberechnung im Resultat zu keiner Bereicherung des Vermieters führen darf. Für Mietsachen, die der Alterung bzw. der Abnutzung unterliegen, bildet daher die (obere) Grenze der Schadenersatzleistung im Regelfall der sog. Zustandswert der Sache (vgl., statt vieler: ZK Higi, Art. 267 N 108 ff.).

Auf den konkreten Fall bezogen erwog die Vorinstanz, das Schleifen und Versiegeln sowie die Reparatur des Parketts hätten gemäss Offerte der Schreinerei H._____ GmbH vom 2. Juli 2013 Fr. 6'134.95 (zuzüglich 8% MWST) gekostet. Da die Lebensdauer der letzten Oberflächenbehandlung noch nicht abgelaufen sei, seien die Beklagten sowohl für die Reparaturkosten als auch die anteilmässigen Kosten für das Schleifen und Versiegeln des Parketts zu belangen. Da die Ausführung einer Reparatur bzw. die Behebung des Schadens für die Geltendma-

chung von Schadenersatz nicht vorausgesetzt sei, sei es der Klägerin frei gestanden, stattdessen einen neuen Plattenboden zu verlegen. Die Klägerin fordere von den Beklagten für den beschädigten Parkettboden einen Anteil von 5.5/10 der Kosten, die für die Reparatur, das Abschleifen und Versiegeln des Parketts angefallen wären. Von den Fr. 6'625.75 hätten die Beklagten daher Fr. 3'644.15 zu tragen. Dieser Betrag erscheine angemessen und sei der Klägerin zuzusprechen (act. 28 E. III.5.8.7.).

Die Beklagten stellen die Berechnungsweise bzw. die anteilmässige Kostentragung von 5.5./10 nicht in Abrede, weshalb sie zu bestätigen ist. Die Beklagten bringen einzig vor, der von der Firma H._____ GmbH offerierte Betrag, anhand welcher die Klägerin den zu bezahlenden Betrag berechnet habe, sei zu hoch. Sie hätten sich daher die Mühe gemacht, dreizehn Gegenofferten einzuholen. Ihr Betrag sei somit nicht aufgrund der Offerte von H._____ GmbH zu berechnen, sondern anhand einer dieser Offerten (act. 29 S. 5). Diese Gegenofferten können im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden, weil nicht ersichtlich ist, weshalb diese nicht schon im vorinstanzlichen Verfahren hätten beigebracht werden können (vgl. dazu bereits E. III.2.2.5. oben).

2.3.3. Nach dem Gesagten ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen, Die Beklagten haben für den beschädigten Parkettboden im Umfang von Fr. 3'644.15 aufzukommen.

2.4. Malerarbeiten

2.4.1. Für Malerarbeiten fordert die Klägerin von den Beklagten Fr. 3'924.75. Die Vorinstanz reduzierte diesen Betrag auf Fr. 2'143.75 mit folgender Begründung: Für die Schimmelbildung in der Nasszone hätten die Beklagten nicht zu haften, da diese auch bei sorgfältigem Gebrauch entstehen könne. Die Löcher in der Tapete seien auf den Fotos zwar erkennbar, aber im Protokoll als "normale Abnutzung" deklariert worden, weshalb sie dafür ebenfalls nicht einzustehen hätten. Sodann seien die Arbeitsleistungen, die nicht Malerarbeiten an Wänden und Decken betreffen (Fr. 2'200.–) sowie die nicht gerügten losen Farbschichten an der Küchendecke (Fr. 720.–) in Abzug zu bringen. Da eine genaue Verteilung der Kosten für

Material (Fr. 1'241.35) und für die De- und Wiedermontage der Metallbeschläge, Gummidichtungen sowie Elektrodeckel (Fr. 440.–) auf die einzelnen Arbeitsleistungen nicht möglich sei, seien diese Kosten angemessen zu reduzieren. Insgesamt sei daher von einem Schaden von Fr. 4'900.– auszugehen, wovon die Beklagten – unter Berücksichtigung der achtjährigen Lebensdauer eines Anstrichs – 3.5/8 und damit Fr. 2'143.75 zu tragen hätten (act. 28 E. III. 5.9.4. f.).

2.4.2. Dagegen bringen die Beklagten vor, die Malerarbeiten seien einzig zwecks Sanierung und Umbau vorgenommen worden und hätten nichts mit einer Abnutzung durch sie zu tun, weil auf der Rechnung des Malerunternehmens "Umbau ...strasse ..., Zürich" stehe. Sodann seien sie durch Zufall in den Besitz einer Rechnung für Malerarbeiten in der Wohnung im 2. Stock gelangt, in welcher die identischen Arbeiten ausgeführt worden seien. Dies sei merkwürdig. Ferner könne ihren eingereichten Gegenofferten entnommen werden, dass eine gewöhnliche Bemalung einer 3 ½ Zimmerwohnung lediglich Fr. 1'700.– gekostet hätte (act. 29 S. 4).

2.4.3. Wie bereits in Bezug auf die Wohnungsreinigung ausgeführt, tun die Beklagten keineswegs dar, und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb vorliegend von einer Totalsanierung der Wohnung ausgegangen werden soll (vgl. E. III.2.2.3. oben). Jedenfalls reicht dafür auch der Hinweis auf die Rechnung des Malerunternehmens, welche die Überschrift "Umbau" aufweist, nicht aus. Die von der Vorinstanz sorgfältig vorgenommene Berechnung der durch die Beklagten zu leistende Schadenersatzzahlung bemängeln sie nicht. Die Beklagten beanstanden aber die Höhe der Malerkosten, wobei sie dies lediglich pauschal mit einem Verweis auf diverse Gegenofferten begründen, was den Anforderungen an eine Berufung nicht genügt. Überdies sind diese eingereichten Offerten (act. 31/7) sowie die Rechnung ihrer Nachbarn (act. 31/6) ohnehin neu und im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen, denn es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Unterlagen nicht schon im vorinstanzlichen Verfahren hätten beigebracht werden können (vgl. dazu bereits E. III.2.2.5. und 2.3.2. oben).

2.4.4. Da die Beklagten nicht aufzuzeigen vermögen, inwiefern die Vorinstanz falsch entschieden haben soll, ist die Berufung daher auch in Bezug auf die Kosten der Malerarbeiten abzuweisen.

3. Fazit

Nach dem Gesagten dringen die Beklagten mit ihren Vorbringen nicht durch. Entsprechend ist die Berufung abzuweisen.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 1'958.– sowie die Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.– wurden in der Berufung nicht angefochten und sind daher ohne weiteres zu bestätigen. Zusage Abweisung der Berufung ist auch die Verteilung dieser Kosten zu bestätigen.
2. Die Gerichtskosten für das vorliegende Berufungsverfahren bemessen sich nach dem Streitwert, der sich gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO nach dem Rechtsbegehren bestimmt. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 8'179.65 (vgl. act. 33) resultiert gestützt auf §§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG eine Entscheidgebühr von Fr. 1'100.– für das zweitinstanzliche Verfahren. Da die Beklagten im Berufungsverfahren unterliegen, sind ihnen die Gerichtskosten in dieser Höhe aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'100.– (act. 35) zu verrechnen.
3. Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: Den Beklagten nicht, weil sie unterliegen, der Klägerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 6. August 2015 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 1'100.– festgesetzt, den Berufungsklägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 29, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'179.65.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. O. Canal

versandt am: