

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD210001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter  
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Ge-  
richtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## Urteil vom 16. Februar 2021

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ AG,**

Beklagte und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_,**

2. **C. \_\_\_\_\_,**

3. **D. \_\_\_\_\_,**

4. **E. \_\_\_\_\_ [Verein],**

5. **F. \_\_\_\_\_ Alters- und Pflegeheim,**

Kläger und Beschwerdegegner

1, 2, 4, 5 vertreten durch G. \_\_\_\_\_

3 vertreten durch C. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom  
23. Dezember 2020 (MJ200041)

### Erwägungen:

#### 1.

1.1. Die Beklagte mietete von den Klägern mit Mietvertrag vom 13. Oktober 2003 per 1. Dezember 2003 das Objekt "Büro 2. Obergeschoss links/rechts" in der Liegenschaft an der H. \_\_\_\_\_-strasse 1/2 in Zürich. Der Mietzins von Fr. 4'950.– bzw. später Fr. 5'267.– pro Quartal (vgl. act. 3/7) 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 Monatsende ausser Dezember vor (act. 3/6). 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 (act. 3/10). Am 1. Oktober 2019 überwies die Beklagte den für das letzte Quartal geschuldeten Mietzins (Prot. Vi. S. 11).

Die Kläger erhielten in der Folge eine "Anmeldung für Gewerbelokal" für das Mietobjekt vom 14. Oktober 2019 von I. \_\_\_\_\_ für die Anwaltskanzlei ... (nachfolgend teilw. vereinfacht als "Anwaltskanzlei" bezeichnet) (act. 3/11), und die Kläger schlossen am 9. November 2019 mit dieser Anwaltskanzlei per 1. Dezember 2019 einen neuen Mietvertrag über die genannten Mieträumlichkeiten ab (act. 3/14 S. 2; Prot. Vi. S. 11 und 25). 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 (act. 3/14). Am 8. April 2020 erstellten die Kläger die Schlussabrechnung zuhanden der Beklagten, enthaltend die Schlossabänderungskosten, Bodenlegearbeiten und Malerarbeiten (act. 3/15).

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 (act. 1 S. 2):

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 H. \_\_\_\_\_-strasse 1, ... Zürich).
4. Die Kautions sei entsprechend frei zu geben (Credit Suisse ...).
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 (vgl. hier act. 32 E. II./4.; so zogen die Kläger das Rechtsbegehren Ziff. 1 im Umfang von Fr. 1'482.45 und das Rechtsbegehren Ziff. 3 vollumfänglich zurück, Prot. VI. S. 6 und 12). Im Übrigen wies die Vorinstanz die Klage ab und berechnete die Beklagte, das auf ihren Namen angelegte Mietkautionkonto vollumfänglich zu beziehen (act. 27 = act. 32; nachfolgend zitiert als act. 32).

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 (act. 33). Der Rechtsmitteleingang wurde den Parteien angezeigt (act. 34/1–2). Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1–30). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Den Klägern ist zusammen mit diesem Entscheid ein Doppel der Beschwerde (act. 33) 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; vgl. act. 32 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 Urteilsabwägungen 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 (act. 32 insb. E. III./7. f.). Die Beklagte wendet sich in ihrer Beschwerde zumindest sinn- gemäss weiterhin dagegen, dass sie die Schäden an der Mietsache zu tragen ha- be, 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 offensicht- lich 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 Ent- scheides 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 Sin- ne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGer ZH RT110114 vom 18. August 2011). Neue Anträge, neue Tatsachenbe- hauptungen und neue Beweismittel sind gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO im Be- schwerdeverfahren ausgeschlossen.

### **3.**

3.1.1 Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bilden – wie gezeigt – Scha- denersatzforderungen der Kläger gegenüber der Beklagten aufgrund von Män- geln 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 Schlüsseln nicht zurückgegeben habe und die Schlossanlage daher ausgetauscht werden müsse;
- 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 Verschliessen 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 (act. 1, act. 3/15, Prot. Vi. S. 6 ff.).

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 (act. 32).

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 (Prot. Vi. S. 13, 15, 17, 20 ff.).

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 (act. 32 E. III./8.).

3.2.3. Die Beklagte trägt im Rahmen ihrer Beschwerde vor, I. \_\_\_\_\_ von der Anwaltskanzlei 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 Entscheidung der Vorinstanz eine falsche Sachverhaltsdarstellung, welche im Kern darin bestehe, ob der neue Mieter in das bestehende Mietverhältnis eingetreten sei oder nicht (act. 33).

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 I. \_\_\_\_\_ von der Anwaltskanzlei 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 (Prot. Vi. S. 13 f. und act. 33). 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 Vertragsver-



handlung aufzunehmen (vgl. act. 3/11). 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 aber 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, act. 32 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 (act. 32 E. III./8; hiervor 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 Gesichts-

punkt 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, act. 32 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:

Die Kläger hätten – so die Vorinstanz unter Verweis auf deren Standpunkt – von der Beklagten Fr. 5'700.– für den Ersatz der Schlosszylinder der ehemaligen Geschäftsräume der Beklagten sowie aller Allgemeinzyylinder und für den Austausch von insgesamt 221 Schlüsseln gefordert, da die Beklagte nicht alle Schlüssel habe retournieren können. Die Vorinstanz ersah es als erstellt, dass die Beklagte zwei der zehn an sie ausgehändigten Schlüssel nicht retourniert habe. Indes kam sie zum Schluss, eine Pflicht der Beklagten zum Ersatz von Schlüsseln und Zylindern bestehe nur teilweise. So sei es vorliegend zur Behebung eines Sicherheitsrisikos ausreichend gewesen, lediglich die Schlüssel und Schlosszylinder zum Mietobjekt selbst zu ersetzen. Nicht als notwendig erachtete die Vorinstanz den Ersatz sämtlicher Zylinder zu den Allgemeinräumlichkeiten der Liegenschaft und in diesem Zusammenhang der Ersatz sämtlicher, total 221, Schlüssel.

Hinsichtlich der Kosten lagen vor Vorinstanz eine Offerte der J. \_\_\_\_\_ AG vom 8. April 2020 (act. 3/15 S. 2) sowie eine Rechnung vom 6. Oktober 2020 der J. \_\_\_\_\_ AG (act. 25/1) vor. Die Rechnung sei – so die Vorinstanz – aber im Zusammenhang mit dem Austausch der Schliessanlage des Mietkomplexes gestellt worden, bei der es auch zu elektronischen Verbesserungen des bisherigen

Schliesssystems gekommen sei. Derartige Verbesserungen dürften nicht zulasten der Mieterin erfolgen. Zudem bedinge eine solche Verbesserung ihrerseits auch modifizierte Schlüssel, weshalb die Rechnung letztlich für die Ermittlung der durch die Beklagte zu tragenden Kosten nicht sachdienlich sei. Die Vorinstanz stellte in der Folge zur Berechnung des von der Beklagten Geschuldeten auf die genannte Offerte (act. 3/15) ab. Diese gebe einen verlässlichen Anhaltspunkt für die hypothetischen Kosten des Austauschs von Zylindern und Schlüsseln ohne die genannte elektronische Verbesserung. Es ergebe sich, dass sich die Kosten für den Austausch aller Zylinder und Schlüssel im Gebäudekomplex unter Berücksichtigung der von den Klägern zugestandenen und der Beklagten nicht bestrittenen Alterswertberichtigung auf Fr. 5'700.– belaufen würden. Unter Berücksichtigung dieses Gesamtbetrages für acht Zylinder und 221 Schlüssel sowie dem Umstand, dass die Beklagte nur für die Kosten von einem von acht Zylindern und zehn von 221 Schlüsseln aufzukommen habe, errechnete die Vorinstanz einen durch die Beklagte im Zusammenhang mit dem Ersatz der Schliessanlage zu ersetzenden Schaden von Fr. 273.60 (4.8% von Fr. 5'700.–; 4.8% entsprechend 11 [10 Schlüssel + 1 Zylinder] von 229 [221 Schlüssel + 8 Zylinder] offenen Kostenpositionen) (act. 32 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 (act. 33 S. 1).

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 (Prot. Vi. S. 22). 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 mo-

mentan nicht entbehren könne (u.H.a. Prot. Vi. S. 7, 9 f.). 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 (act. 32 E. III./5.).

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 (act. 32 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 (act. 33 S. 2).

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 (vgl. insb. act. 33 S. 2) 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, Herr G.\_\_\_\_\_, der Vertreter der Kläger (vgl. auch Prot. Vi. S. 5), habe anlässlich des Gerichtstermins verschiedentlich gelo-

gen. 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 (vgl. act. 3/16): In der E-Mail erklärte K.\_\_\_\_\_ vom Sekretariat der Anwaltskanzlei, 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 Herrn G.\_\_\_\_\_, 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 Par-

teientschädigung zuzusprechen (vgl. act. 33 S. 2). 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]) (act. 33 S. 2), 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).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und der Beklagten und Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger und Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 33, sowie an das Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 rund Fr. 3'300.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.



Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: