

ZMP 2026 Nr. 9

Art. 267 und 267a OR; Art. 259 OR. Rückgabe der Mietsache. Schadenersatz. Reparaturkosten und Minderwert. Kleiner Unterhalt. Mängelrüge. Frist. Versteckte Mängel. Vereinbarte Nachreinigung.

Bei der Rückgabe der Sache haftet der Mieter nur für den vertragswidrigen Gebrauch der Sache. Für die normale Abnutzung erhält der Vermieter den Mietzins und kann daher keinen Ersatz verlangen, jedenfalls soweit der Mieter nicht schon aufgrund der Verpflichtung zum kleinen Unterhalt nach Art. 259 OR zur Behebung einer Unzulänglichkeit verpflichtet war. Zwar setzt die Zusprechung von Schadenersatz nicht in allen Fällen voraus, dass der Vermieter die Reparaturen auch tatsächlich ausführen lässt. Begnügt er sich für den Nachweis allerdings mit blossen Offerten, entsteht oft ein Beweisproblem, denn nicht zur Ausführung gelangte Projekte weisen bezüglich Kosten erhebliche Unsicherheiten auf, so dass nicht unbezweifelbar auf sie abgestellt werden kann. Der Vermieter kann sich stattdessen auf den kommerziellen Minderwert der Sache berufen. Dieser ist aber nicht identisch mit den Reparaturkosten. Und auch er ist rechtsgenügend zu behaupten und im Streitfall vom Vermieter nachzuweisen.

Die Mängelrüge muss nicht nur die Mängel klar umschreiben, sondern auch die Erklärung enthalten, dass der Vermieter den Mieter für einen bestimmten Mangel für verantwortlich hält. Fotografien sind für die Dokumentation eines Mangels zwar hilfreich, reichen für sich genommen aber nicht aus, wenn weder klar ist, wann und wo sie aufgenommen wurden und dass sie dem Mieter rechtzeitig und mit der Erklärung zur Kenntnis gebracht wurden, er hafte für den Mangel. Die Rüge muss sofort erfolgen, i.d.R. innert 2-3 Werktagen. Eine spätere Rüge kommt nur bei einem versteckten Mangel in Betracht. Dies gilt auch, wenn sich die Parteien auf eine Nachbesserung durch den Mieter einigen (Reinigung). Die erneute Rüge hat diesfalls innert 2-3 Werktagen nach dem Behebungsversuch zu erfolgen.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ250054-L vom 8. Juni 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiber Gmür):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Der Beklagte mietete von den Klägern per 1. Februar 2018 eine 3.5-Zimmerwohnung am N.-platz y in Zürich. Im Mietvertrag vom 22. Dezember 2017 wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 3'400.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 300.– für die Heiz- und Nebenkosten vereinbart. Mit separatem Mietvertrag vom 4. Februar 2018 mietete der Beklagte darüber hinaus einen Einstellhallenplatz zu einem Bruttomietzins von Fr. 290.–. Bei der Wohnungsübergabe am 4. Februar 2018 wurde ein von der Klägerin 1 und dem Beklagten unterzeichnetes Wohnungsübergabeprotokoll mitsamt fotografisch dokumentierter Mängelliste erstellt. Anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses per 30. September 2023 wurde im Rahmen der Rückgabe des Mietobjekts am 27. September 2023 ein Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt, in welchem zahlreiche Mängelpositionen festgehalten wurden. In den darauffolgenden Wochen wurden seitens der Klägerin 1 diverse weitere E-Mails bzw. Schreiben verfasst, mit welchen der Beklagte auf weitere Mängel hingewiesen wurde – konkret am 5. Oktober 2023, am 24. Oktober 2023 sowie am 8. November 2023. Im Zusammenhang mit den beanstandeten Positionen holten die Kläger ab dem 6. Oktober 2023 bis und mit Juni 2025 zahlreiche Offerten ein, wobei eine Offerte bereits vor erfolgter Rückgabe des Mietobjekts eingeholt worden war. Mit Schreiben vom 25. Juni 2024 liess die Klägerin 1 dem Beklagten eine Auflistung der anfallenden Handwerkerkosten zukommen, welche aus den durch den Beklagten verursachten Mängeln resultieren würden. Mit durch das Betreibungsamt Zürich 3 ausgestelltem Zahlungsbefehl vom 19. August 2024 leitete die Klägerin 1 schliesslich eine Betreibung im Umfang von Fr. 30'187.10 ein, woraufhin der Beklagte am 23. August 2024 Rechtsvorschlag erhob.

2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Eingabe vom 5. März 2025 (Poststempel) machten die Kläger das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Mai 2025 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, weshalb den Klägern mit gleichentags ergangenen Beschluss die Klagebewilligung erteilt und ihnen am 27. Mai 2025 zugestellt wurde.

2.2. Mit elektronischer Eingabe vom 27. Juni 2025 reichten die Kläger fristgerecht vorliegende Klage beim Mietgericht Zürich ein. Mit Verfügung vom 2. Juli 2025 wurde dem Beklagten das Doppel der Klage samt Beilagen zugestellt und den Klägern Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses im Umfang von Fr. 1'695.– angesetzt. Die Kläger leisteten den Kostenvorschuss innert Frist am 8. Juli 2025. Am 29. Juli 2025 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 26. November 2025 vorgeladen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien den ersten Teil ihrer ersten Parteivorträge. Anschliessend kamen die Parteien überein, bis zum 14. Januar 2026 nochmals aussergerichtliche Vergleichsgespräche führen zu wollen. Mit Schreiben vom 9. Januar 2026 wurden die Parteien zur Fortsetzung der Hauptverhandlung am 11. März 2026 vorgeladen. Mit Schreiben vom 10. Januar 2026 teilte die Klägerin 1 mit, dass ihre Rechtsvertretung das Mandat niedergelegt habe und sie sich selbst vertreten werde. Mit Schreiben vom 4. März 2026 forderte die Klägerin 1 das Gericht zur Einvernahme von Zeugen und Einholung eines Gutachtens auf, was zur Kenntnis genommen wurde. Am 10. März 2026 wurde den Parteien das Protokoll der Hauptverhandlung vom 26. November 2025 zugestellt. Die Kläger stellten darauf ein Verschiebungsgesuch, welches bewilligt wurde. Mit Schreiben vom 20. März 2026 wurden die Parteien erneut zur Fortsetzung der Hauptverhandlung auf den 13. Mai 2026 vorgeladen. [Nach deren Durchführung] (Prot. S. 16 ff., act. 41–42) [...] wurde das Verfahren für spruchreif erklärt. Da der bisherige Gerichtsschreiber nicht mehr zur Verfügung stand, musste er während der Ausarbeitung der Urteilsbegründung ausgetauscht werden.

II. Prozessuales

1. *Zuständigkeit*

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 Wohnräume mit einem Streitwert von weniger als Fr. 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a GOG i.V.m. § 26 Satz 1 GOG).

2. *Verfahrensart*

2.1. Die Streitigkeit ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 1 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 243 Abs. 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 dazugehörigen Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht – besonders bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien – durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4; KUKO ZPO-FRAEFEL, 3. Aufl., Art. 247 N 6 f.).

2.2. Es ist nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht (BGE 141 III 569 E. 3.2.1 ff.; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 11; KUKO ZPO-FRAEFEL, Art. 247 N 8). Die soziale Untersuchungsmaxime dient in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Wenn sich jedoch – wie vorliegend zumindest zeitweise – zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, darf und soll sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; vgl. insb. BBI 2006 7221 ff., S. 7348; Urteile des Bundesgerichts 4A_674/2016 vom 20. April 2017 E. 2.1; 4A_387/2016 vom 26. August 2016 E. 4.1; 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 7.1.2; 5A_2/2013 vom 6. März 2013 E. 4.2, je m.w.H.; BK ZPO II-KILLIAS, 1. Aufl. 2012, Art. 247 N 30 ff.; ZK ZPO-HAUCK, 3. Aufl. 2016, Art. 247 N 31 ff.; KUKO

ZPO-FRAEFEL, Art. 247 N 8 ff.; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 13 ff.), und es ist nicht seine Aufgabe, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung aus den Akten selbst den Prozessstoff zusammenzutragen. Die gerichtliche Fragepflicht im ordentlichen Prozess greift, wenn das Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO).

2.3. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die Kläger zunächst anwaltlich vertreten waren, ab der Fortsetzung der Hauptverhandlung dann aber nicht mehr. Insgesamt sind sie dennoch wie anwaltlich vertretene Parteien zu behandeln, denn die initiale Rechtsvertretung bewirkt, dass sie auch nach deren Beendigung wissen mussten, worauf es ankommt. Die Klägerin 1 machte im Übrigen geltend, dass am bisherigen Standpunkt festgehalten werde und reichte ihre eigenen Plädoyernotizen ein.

2.4. Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vorgetragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn das Gericht – wie hier – die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt («garder la cause à juger», vgl. BGE 144 III 394 E. 4.3; BGE 143 III 272 E. 2.3.2 = Pra 2018 Nr. 5; BGE 142 III 413 E. 2.2.5; BGE 138 III 788 E. 5 = Pra 2013 Nr. 53).

2.5 Die Klägerin 1 reichte, nachdem das vorliegende Verfahren für spruchreif erklärt wurde, eine weitere unaufgeforderte Stellungnahme ein. Diese erfolgte somit verspätet und ist – wie dies den Parteien auch erläutert wurde – nicht mehr zu beachten. Die Klägerin 1 beschränkt sich darin zusammengefasst auf Wiederholungen und hält an ihrem Standpunkt fest. So oder anders bleibt die Eingabe unerheblich.

III. Wesentliche Parteistandpunkte

1. Standpunkt der Kläger

Die Kläger bringen mit Verweis auf das einschlägige Übergabeprotokoll vor, dass das bis zum Zeitpunkt des Einzugs des Beklagten lediglich während knapp zwei Jahren vermietete und vereinzelt auch als Ferienwohnung benutzte Mietobjekt per

4. Februar 2018 weder Schäden noch übermässige Abnutzungen aufgewiesen habe. Kurz vor Beendigung des Mietverhältnisses per 30. September 2023 habe der Beklagte die Klägerin 1 über diverse vorhandene Schäden in der Wohnung in Kenntnis gesetzt, woraufhin, zum Zwecke der Dokumentation und Erstellung einer entsprechenden Offerte für die Behebung besagter Mängel, ein Fachmann beigezogen worden sei. Vorhandensein und persönliche Verantwortung für genannte Schäden seien zu jenem Zeitpunkt seitens des Beklagten ausdrücklich anerkannt worden.

Im Zuge der Rückgabe des Mietobjekts am 27. September 2023 sei festgestellt worden, dass sich die Wohnung in einem überaus bedauerlichen Zustand befunden habe, was seitens der Kläger im – von beiden Parteien unterzeichneten – Abnahmeprotokoll detailliert festgehalten und fotografisch dokumentiert worden sei. Daraufhin seien diverse Offerten zur Behebung der festgestellten Mängel eingeholt worden, um dadurch die Höhe der Schlussforderung beziffern zu können. Dabei seien die darauffolgenden Bemühungen der Kläger, mit dem Beklagten eine einvernehmliche Lösung zu finden, ins Leere gelaufen, wobei auch die Versicherung des Beklagten lediglich einen Betrag in Höhe von knapp Fr. 4'000.– per Saldo aller Ansprüche angeboten habe.

Die Kläger führen sodann aus, dass die im Rahmen der Rückgabe des Mietobjekts festgestellten und dokumentierten Mängel in keiner Weise aus einer vertragsgemässen Nutzung der Wohnung resultieren könnten und dass die Verantwortung dafür zweifelsfrei beim Beklagten liege, da besagte Schäden bei Wohnantritt nachweislich noch nicht vorhanden gewesen seien. Entsprechende Mängel fänden sich in der Küche, im Badezimmer und im Gäste-WC, im Wohnzimmer, in den beiden Schlafzimmern, im separaten Nassraum, im Korridor sowie auf dem Balkon. Darüber hinaus habe sich über den Zeitraum des fraglichen Mietverhältnisses auch der Zustand des Parkettbodens massiv verschlechtert. Des Weiteren sei die Wohnung bei der Rückgabe weder gereinigt noch besenrein gewesen. Gesamthaft betrachtet liege demnach eine erhebliche, durch eine weit über das übliche Mass hinausgehende Nutzung verursachte Abweichung vom Zustand zum Zeitpunkt des Einzugs des Beklagten vor.

Die Kläger verweisen darauf, dass im Abnahmeprotokoll vom 27. September 2023 zahlreiche der genannten Mängel schriftlich dokumentiert worden seien. Damit einhergehend sei – ebenfalls explizit – festgehalten worden, dass für die genannten Mängel Offerten einzuholen seien und dass die daraus resultierenden Kosten dem Beklagten auferlegt würden. Das beidseitig unterzeichnete Wohnungsabnahmeprotokoll dokumentiere damit klar die Verantwortung des Beklagten für diese Mängel sowie auch seine Verpflichtung zur Übernahme der Reparatur- und Instandstellungskosten – all dies sei anlässlich der Abnahme auch besprochen und entsprechend vereinbart worden: Genannte Mängel seien dem Beklagten klar aufgezeigt worden, verbunden mit einer schriftlich festgehaltenen und mündlich kommunizierten Aufforderung zur Leistung von Ersatz für die entsprechenden Schäden.

Mit E-Mail vom 5. Oktober 2023 seien die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel nochmals konkretisiert und punktuell, durch im Rahmen einer Nachkontrolle festgestellte weitere Mängel, ergänzt worden. Mit Blick auf das Datum dieser Kontaktaufnahme mit dem Beklagten wird seitens der Kläger bemerkt, dass sie am Tag nach der Wohnungsabnahme ferienhalber abgereist seien und ihnen die kurze, branchenübliche Rügefrist nicht bewusst gewesen sei. Letzteres falle dabei aber ohnehin nicht zu sehr ins Gewicht, da der wesentliche Teil der beanstandeten Punkte bereits im Abnahmeprotokoll vom 27. September 2023 festgehalten worden sei. Damit seien die einschlägigen Beanstandungen – so der Standpunkt der Kläger – sowohl rechtzeitig als auch nachvollziehbar erfolgt.

Mit E-Mail vom 24. Oktober 2023 sei der Beklagten sodann über nunmehr – nach weiteren Reinigungen der Wohnung – festgestellte Kratzer am Fenster in Kenntnis gesetzt worden, welche am Abnahmetag aufgrund starker Verschmutzungen noch nicht ersichtlich gewesen seien. Damit einhergehend sei der Beklagte darüber informiert worden, dass er auch für diesen Mangel die Reparaturkosten zu tragen habe und demnach eine entsprechende Offerte eingeholt werden würde (act. 16 Rz. 22, act. 41 S. 3 und 6 ff.).

Mit Schreiben vom 8. November 2023 sei dem Beklagten schliesslich noch angezeigt worden, dass auch das Ablaufsystem der Badewanne nicht mehr ordnungsgemäss funktioniere. Die Klägerin 1 habe dies dabei ausdrücklich als versteckten

Mangel bezeichnet und diesen am Tag der Entdeckung sogleich dem Beklagten gemeldet – unter Beilage entsprechender Fotos.

Die Kläger stellen sich auf den Standpunkt, dass es mit Blick auf die genannten Mängel die vertragliche und gesetzliche Pflicht des Beklagten gewesen wäre, letztere zu melden. Sie hätten indessen erst im Zuge der Wohnungsabnahme Kenntnis besagter Mängel erlangt und seien dadurch vor vollendete Tatsachen gestellt worden. Die eingeholten Offerten würden den Umfang des entstandenen Schadens und die damit verbundenen Kosten belegen. Der Beklagte sei folglich zu einer anteilmässigen Übernahme jener Kosten für Reparaturen, Ersatzbeschaffungen und Reinigungen sowie zur Übernahme der Betriebskosten zu verpflichten. Die geltend gemachten Schadenersatzpositionen würden dabei auf in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Abnahme des Mietobjekts eingeholten Offerten unabhängiger, qualifizierter Fachfirmen basieren. Aufgrund des erheblichen Kostenvolumens sei es aus finanziellen Gründen – so die Kläger weiter – bis anhin nicht möglich gewesen, die geltend gemachten Schäden zu beheben.

2. *Standpunkt des Beklagten*

Der Beklagte bringt vor, dass die Wohnung bei seinem Einzug gemäss Einzugsprotokoll bereits einige Gebrauchsspuren aufgewiesen habe und vorab auch keine Renovationsarbeiten durchgeführt worden seien. Seiner vertraglich vereinbarten Verpflichtung, wonach er den geölten Parkettboden bei seinem Auszug oder einmal alle drei Jahre auf eigene Rechnung professionell nachzuölen habe, sei er fristgerecht – am 26. April 2021 – nachgekommen. Eine Erklärung, für allfällige Schäden vollumfänglich einstehen zu wollen, habe er weder vor noch nach der Wohnungsabgabe abgegeben. Anlässlich der mehrere Stunden dauernden Wohnungsabgabe vom 27. September 2023 seien zwischen den Parteien diverse Meinungsverschiedenheiten betreffend Zustand der Wohnung zutage getreten, was sich auch in den handschriftlich auf dem Abnahmeprotokoll angebrachten Bemerkungen widerspiegle.

Ein seitens der Haftpflichtversicherung des Beklagten offerierter Betrag in Höhe von Fr. 3'500.– habe die Klägerin 1 abgelehnt. Dabei habe es sich um ein Ver-

gleichsangebot aus Kulanz gehandelt. Es sei absehbar gewesen, dass die Klägerin 1 keine Handwerkerrechnungen vorlegen werde. Die Versicherung habe den Fall mit diesem Angebot abschliessen wollen. Eine Anerkennung der Haftung könne daraus sowie aus der Weiterleitung des Angebotes an die Kläger durch den Beklagten nicht geschlossen werden. Des Weiteren sei zu bemerken, dass die Klägerin 1 das seitens des Beklagten beauftragte Putzinstitut schikaniert habe: Letzteres sei drei Mal aufgebeten worden, was schliesslich in einer an die Klägerin 1 gerichteten schriftlichen, diverse Vorwürfe zum Ausdruck bringenden Stellungnahme seitens eines Vertreters des Putzinstituts kulminiert sei. Ohnehin habe nach bereits erfolgtem Einzug der Klägerin 1 in die Wohnung keine Veranlassung bestanden, am 31. Oktober 2023 nochmals eine Offerte für eine Reinigung der Wohnung einzuholen. Der ursprüngliche, von der Klägerschaft als Mängelrüge angesehene Vermerk im Abnahmeprotokoll, wonach die Reinigung zurückgestellt werde, sei nicht genügend präzise und detailliert erfolgt. Nach erneuter Reinigung am 20. Oktober 2023 sei seitens der Kläger in diesem Zusammenhang ohnehin nichts mehr gerügt worden.

Einem entsprechenden Ersuchen, das Mietkautionskonto zugunsten des Beklagten freizugeben, sei nicht nachgekommen worden. Gut acht Monate nach Abgabe des Mietobjekts habe die Klägerin 1 dem Beklagten eine Schlussrechnung in Höhe von Fr. 30'187.10 zugestellt, gefolgt von einer Mahnung mit Zahlungsfrist bis 18. August 2024, ohne dabei der wiederholten Aufforderung der Rechtsvertreterin des Beklagten nachzukommen, ihr die der Schlussabrechnung zugrundeliegenden Rechnungen zuzustellen. Mit Datum vom 19. August 2024 habe die Klägerin 1 schliesslich die Betreuung eingeleitet. Das erste der in der Folge seitens der Klägerschaft eingeleitete Schlichtungsverfahren sei in einen «Klagerückzug unter Vorbehalt der Wiedereinbringung» gemündet, anlässlich der zweiten Schlichtungsverhandlung sei keine Einigung erzielt worden.

Der Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass die Aufnahme von Mängeln in ein Abnahmeprotokoll von einer Mängelrüge unterschieden werden müsse: Das auf Seite 3 des verwendeten Protokolls für Mängelrügen vorgesehene Feld sei nicht korrekt ausgefüllt und die behaupteten, eine Entschädigungspflicht des Be-

klagten nach sich ziehenden Mängel seien nicht genauer bezeichnet worden. Damit – so der Beklagte – liege keine rechtsgenügende Mängelrüge vor, mit der Folge, dass die Kläger ihre entsprechenden Rechte verwirkt hätten.

Hinsichtlich der seitens der Kläger als Mängelrügen bezeichneten E-Mails vom 5. Oktober 2023 bzw. vom 8. November 2023 vermöchten die Kläger aufgrund der elektronischen Übermittlung nicht zu beweisen, wann und ob diese überhaupt verschickt worden seien. Dessen ungeachtet sei ohnehin klar, dass beide – zumindest seitens der Klägerschaft als solche bezeichneten – Mängelrügen verspätet erfolgt seien. Selbiges gelte für das Schreiben vom 24. Oktober 2023. Darüber hinaus handle es sich sowohl beim in der E-Mail vom 24. Oktober 2023 als auch beim in der E-Mail vom 8. November 2023 gerügten Mangel jeweils auch nicht um versteckte Mängel, wie von den Klägern behauptet.

Es sei – so der Beklagte weiter – unklar, inwiefern die Kläger imstande sein wollten, den geforderten Gesamtbetrag zu rechtfertigen. Die seitens der Kläger genannten, nur auf Offerten gestützten Positionen würden bestritten. Fest stehe, dass die Kläger bis anhin keine der angeblich nötigen Reparaturen veranlasst hätten – auch deshalb werde jegliche Haftung des Beklagten bestritten. Rechnungen seien bis anhin jedenfalls nicht eingereicht worden. Ein Minderwert könne nicht mit den Reparaturkosten gleichgesetzt und auch nicht mittels Offerten nachgewiesen werden. Ebenfalls bestritten werde die Behauptung, dass die gelieferten Fotos den Zustand des Mietobjekts bei Rückgabe zeigen würden. Insbesondere habe die Klägerin bereits Aufnahmen vor der Reinigung bzw. Abgabe verlangt. Die Fotos seien schliesslich insofern ohne Beweiswert, als sie ohne Kontext eingereicht worden seien und gar nicht das Mietobjekt abbildeten.

3. Auf diese und die weiteren Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, als dies für den Entscheid von Belang ist.

IV. Materielles

1. *Rechtliche Grundlagen*

1.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter das Mietobjekt in einem dem vertragsgemässen Gebrauch entsprechenden Zustand zurückgeben

(Art. 267 Abs. 1 OR). Neben einer gründlichen Reinigung hat der Mieter vorab und auf eigene Kosten durch kleinere Reparaturen und Ausbesserungen behebbare Mängel zu beseitigen (Art. 259 OR). Für Abnutzungen durch ordentlichen Gebrauch hat er nicht einzustehen – diese sind mit dem Mietzins abgegolten und gehen zulasten der Vermieterin (vgl. SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 267–267a OR, N 31). Haftbar gemacht werden kann der Mieter allerdings für jene Art von Mängeln, die durch vertragswidrigen und unsorgfältigen Gebrauch entstanden sind (SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 267–267a OR, N 31; KUKO OR-BLUMER, Art. 267/267a N 9). Die Beweislast für den behaupteten vertragswidrigen und unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjekts, für den Bestand und Umfang des Schadens sowie für den natürlichen Kausalzusammenhang trägt dabei die Vermieterin (Art. 8 ZGB; Art. 97 OR; SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 267–267a OR, N 44). Dass der Mieter gemäss Art. 257g Abs. 1 OR meldepflichtig ist für während der Mietdauer entstandene Schäden, ändert daran nichts, denn der Gesetzgeber hat im geltenden Recht die altrechtliche Vermutung bewusst aus dem Gesetz gestrichen, dass der Mieter die Sache in gutem Zustand empfangen habe (Art. 271 Abs. 3 aOR; Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I S. 1454 f.).

1.2. Der Vermieterin obliegt die Pflicht, den Zustand des Mietobjekts bei der Rückgabe zu prüfen und dem Mieter allfällige Mängel, für die dieser einzustehen hat, umgehend zu melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Massgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zeitpunkt, in welchem die Mängelrüge in den Zugriffsbereich des Mieters gelangt (ZK-HIGI/WILDISEN, N 34 zu Art. 267a OR). Bei entsprechendem Versäumnis seitens der Vermieterschaft verwirken deren Schadenersatzansprüche – es sei denn, es handle sich bei den nachträglich gemeldeten Mängeln um verdeckte Mängel, welche bei übungsgemässer, sorgfältiger Untersuchung der Mietsache nicht erkennbar waren: Mängel jener Art hat die Vermieterin dem Mieter umgehend nach deren Entdeckung anzuzeigen (Art. 267a Abs. 2 und 3 OR).

1.3. Die Mängelrüge ist per se an keine spezifischen Formvorschriften gebunden (SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 267–267a OR, N 57). Zentral ist in erster Linie, dass in inhaltlicher Hinsicht allfällige Mängel substantiiert und präzise bezeichnet

werden sowie erkennbar zum Ausdruck gebracht wird, dass der Mieter nach Auffassung der Vermieterin für genannte Mängel aufzukommen hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2020 vom 25. Juni 2020 E. 5.2). Pauschale, kaum substantiierte Verweise auf behauptete Mängel genügen den Anforderungen an die Mängelrüge nicht, auch wenn mit Blick auf eine entsprechende Erklärung der Vermieterin klar wird, dass sie den Mieter dafür belangen will. Sofern ein beidseitig unterzeichnetes Rückgabeprotokoll als Mängelrüge gelten soll, muss es dem Mieter im Anschluss an die Rückgabe übergeben oder zugesandt worden sein sowie spezifische Angaben dazu enthalten, für welche der präzise bezeichneten Mängel der Mieter konkret einzustehen habe – eine diese Voraussetzung nicht erfüllende, protokollarisch festgehaltene Beschreibung des Zustands des Mietobjekts genügt demnach nicht (ZK-HIGI/WILDISEN, N 26 ff. zu Art. 267a OR; vgl. SVIT-Komm.-MÜLLER, Art. 267–267a OR, N 57). Für die Geltendmachung von Schadenersatz wird dabei aber nicht per se vorausgesetzt, dass die gerügten Mängel seitens der Vermieterin bereits behoben worden sind (SVIT-Komm., Art. 267–267a OR, N 61; vgl. ZK-HIGI/WILDISEN, N 107 zu Art. 267 OR). Rein hypothetische Schäden können allerdings nicht geltend gemacht werden: Sofern seitens der Vermieterin keine Reparaturen auf eigene Rechnung vorgenommen worden sind, trifft sie die Behauptungs- und Beweislast des konkreten Minderwerts. Im Zusammenhang mit Reparaturkosten bleibt die Schadenersatzforderung der Vermieterin ihrem Umfang nach an die im Falle einer Mängelbehebung effektiv anfallenden und durch Rechnungen belegten Kosten gebunden. Der Mieter haftet dabei bloss für den jeweiligen, durch Konsultation der paritätischen Lebensdauertabelle bestimmbaren Zeitwert der beschädigten Einrichtung. Die Schadensberechnung darf nicht zu einer Bereicherung der Vermieterin führen (ZK-HIGI/WILDISEN, N 107 ff. zu Art. 267 OR). Damit einhergehend wird mit Blick auf allfällig anfallende Ersatzanschaffungskosten eine legitime Schadenersatzforderung ihre obere Grenze letztlich regelmässig im Zustandswert einer Sache finden (ZK-HIGI/WILDISEN, N 108 ff. zu Art. 267 OR). Es ist zwar nicht ausgeschlossen, statt der Kosten einer Reparatur nur den kommerziellen Minderwert der Sache geltend zu machen. Dieser ist aber mit den Behebungskosten nicht gleichzusetzen und lässt sich im Streitfall meist nur durch ein Gutachten bestimmen (dazu im Einzelnen ZK-HIGI/WILDISEN, N 102 ff. zu Art. 267 OR).

2. Würdigung

Die Kläger stellen sich auf den Standpunkt, dass sie dem Beklagten die bei Rückgabe der Wohnung sowie in den darauffolgenden Wochen entdeckten Mängel am Mietobjekt jeweils rechtzeitig gemeldet und genügend bezeichnet gemeldet hätten. Der Beklagte habe diese sodann anerkannt. Der Beklagte bestreitet die seitens der Klägerschaft vorgebrachten Behauptungen und stellt sich seinerseits im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass insbesondere keine den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Mängelrügen erfolgt seien.

2.1. Zunächst ist zu prüfen, ob aufgrund des Abnahmeprotokolls vom 27. September 2023, den E-Mails bzw. Schreiben vom 5. Oktober 2023, vom 24. Oktober 2023 sowie vom 8. November 2023 jeweils rechtzeitige Mängelrügen vorliegen.

2.1.1. Gemäss den Klägern soll das Abnahmeprotokoll vom 27. September 2023 bereits als rechtsgenügende Mängelrüge zu erachten sein. Mit Blick auf die Frage der Rechtzeitigkeit lassen sich in diesem Zusammenhang keine Probleme identifizieren: Das Protokoll wurde dem Beklagten direkt im Anschluss an die Wohnungsrückgabe zur Unterschrift vorgelegt und übergeben.

2.1.2. In inhaltlicher Hinsicht ist hingegen Folgendes festzuhalten: Die nach Ansicht der Kläger mit Mängeln behafteten, im Protokoll selbst nummerierten Positionen wurden jeweils angekreuzt. Auf den darunter liegenden Zeilen wurden die jeweiligen Mängel mit Stichworten umschrieben – jeweils mit Verweis auf die konkrete Positionsnummer. Die stichwortartigen Umschreibungen variieren hinsichtlich Detailliertheit und Präzision bis zu einem gewissen Grad: In einigen Fällen entsprechen sie dem in diesem Zusammenhang unter objektiven Gesichtspunkten und aus der Perspektive eines vernünftigen und korrekten Mieters Erwartbaren, auch wenn es bei dieser Anzahl an Positionen sicherlich vernünftig gewesen wäre, die einzelnen Mängel in einem separaten, übersichtlicheren und strukturierteren Dokument aufzulisten. Im Zusammenhang mit anderen Positionsnummern fallen die jeweiligen Umschreibungen zu pauschal und unpräzise aus – beispielsweise bei Nummer 25 betreffend das Spülbecken («Flecken»).

2.1.3. Die Frage der Detailliertheit und Präzision der als Rüge erachteten Protokolleinträge bedarf mit Blick auf die Frage der Tauglichkeit des Abnahmeprotokolls

vom 27. September 2023 als rechtsgenügende Mängelrüge allerdings keiner weiteren Vertiefung: Die Kläger haben im genannten Protokoll – erstens – weder ausreichend erkennbar zum Ausdruck gebracht, dass der Beklagte überhaupt für einzelne Positionen haftbar gemacht werden solle, noch – zweitens – für welche spezifischen Positionen er konkret einzustehen habe. Der Beklagte weist zurecht darauf hin, dass zu diesem Zweck auf der dritten Seite des einschlägigen Formulars ein geeignetes, strukturiertes und mit klaren Erklärungen versehenes Feld vorhanden gewesen wäre. Die an genannter Stelle ersichtliche Bemerkung, dass betreffend die im Protokoll angekreuzten Mängel diverse Offerten eingeholt würden sowie die Reinigung zurückgestellt und nicht abgenommen würde, kann in keiner Weise als ausreichend erkennbar gemachte Haftbarmachung des Beklagten für eindeutig identifizierbare Mängelpositionen erachtet werden. Entgegen der Behauptung der Kläger wurde im Abnahmeprotokoll gerade nicht ausdrücklich festgehalten, dass die nach Einholung der Offerten resultierenden Kosten dem Beklagten in Rechnung gestellt würden. Darüber hinaus wäre es vermessen, aus den durch den Beklagten auf der dritten Seite besagten Protokolls handschriftlich und oberhalb des genannten Feldes angebrachten Anmerkungen, wonach er die Haftung betreffend die unter dem Titel «weitere Bemerkungen» erhobenen Rügen bestreite, abzuleiten, dass er sich dadurch implizit zur Kostenübernahme im Zusammenhang mit allen anderen Mängelpositionen verpflichtet habe: Jene Anmerkungen bezogen sich eindeutig ausschliesslich auf die unter dem Titel «weitere Bemerkungen» formulierten Mängel, wodurch sie in keiner Weise Rückschlüsse auf eine allfällige Anerkennung einer persönlichen Haftung durch den Beklagten betreffend die anderweitigen Rügen zulassen. Die Tatsache, dass Letzterer besagtes Protokoll unterschrieben hat, ist im Lichte dieser Erwägungen mit Blick auf die Haftungsfrage unerheblich.

2.1.4. Der Behauptung der Kläger, dass neben den Parteien noch zwei weitere Personen bei der Wohnungsabnahme dabei gewesen seien, die bestätigen könnten, dass sich der Beklagte bei dieser Gelegenheit zur Übernahme von Reparatur- und Instandstellungskosten bereit erklärt habe und dies auch ausdrücklich von ihm verlangt worden sei, kann vor dem Hintergrund des Dargelegten keine Bedeutung attestiert werden. Die Kläger haben denn auch nicht ausgeführt, was genau gesagt worden sein soll, zu welcher Position und von wem. Ihre Darstellung erweist sich

damit als unsubstantiiert. Für den Beklagten wäre auch aufgrund des mangelhaften Abnahmeprotokolls die Tragweite einer solchen Vereinbarung wohl kaum erkennbar gewesen. Dass die Kläger sich ihrer Pflichten nicht bewusst waren, wie sie behaupteten, spielt keine Rolle, denn es liegt in der Verantwortung der Vermieter, ihre allenfalls mangelhaften Kenntnisse über ihre Obliegenheiten bei der Sachrückgabe durch Beizug externer Hilfe oder Konsultierung einschlägiger Informationsquellen auszugleichen. Dies ergibt sich schon aus dem Schutzzweck der zwingenden Normen des Mietrechts.

2.1.5. Zuverlässige Erkenntnisse liessen sich auch aus einem Augenschein nicht gewinnen, denn so liesse sich eine hinreichend detaillierte Mängelrüge mit Blick auf die mittlerweile bald drei Jahre zurückliegenden Rückgabe der Mietsache nicht bewerkstelligen, die zudem bereits beim Mietbeginn nicht genau spezifizierte Mängel aufwies.

2.1.6. Dass sich der Beklagte bereits vor der Wohnungsabnahme dazu verpflichtet habe, zumindest für einen Teil der dann auch im Abnahmeprotokoll vom 27. September 2023 aufgelisteten und – gemäss den Klägern: vom Beklagten selbst gemeldeten – Mängel aufzukommen, lässt sich aus den einschlägigen Akten nicht ausreichend rekonstruieren: Von Wasserschäden und Dellen im Parkettboden sowie von Schäden am Holz der Holztüren und Fenstersimse ist in den entsprechenden Textnachrichten und E-Mails – entgegen der Ansicht der Kläger – keine Rede. Erwähnt werden lediglich ein Flecken und Kratzer umfassender, ansonsten aber nicht näher umschriebener Schaden am Parkett, wobei diese Umschreibung aus einer von der Klägerin 1 verfassten E-Mail stammt, die in inhaltlicher Hinsicht keine explizite Bestätigung in einem entsprechenden Schreiben des Beklagten findet. Darüber hinaus bleibt auch in diesem Zusammenhang unklar, auf welche konkreten Schäden sich die dokumentierten Konversationen vom 10. August 2023 und vom 20. bzw. 22. September 2023 bezogen, in welchen der Beklagte u.a. darum bat, ihm die Rechnungen bzw. Kostenvoranschläge zukommen zu lassen, um diese dann seiner Versicherung weiterleiten zu können. Aus besagten Nachrichten lässt sich möglicherweise zwar eine begrenzte Bereitschaft zur Haftungsübernahme für einzelne bereits vor der Wohnungsabnahme bekannte Schäden durch den Beklagten ableiten. Gleichzeitig wurden die dann im Abnahmeprotokoll vom

27. September 2023 ausformulierten Mängel betreffend den Gesamtzustand des Parkettbodens seitens des Beklagten – zumindest partiell – durch handschriftlich angebrachten Vermerk explizit bestritten. Mit Blick auf die Akten kann der Ansicht der Kläger, wonach der Beklagte sich hinsichtlich der genannten Mängel bereits vor der Wohnungsabnahme ausdrücklich zur Haftungsübernahme verpflichtet habe, somit nicht gefolgt werden. Angesichts der fehlenden genauen Bezeichnung der Schäden und der nicht vorhandenen, sich auf konkret benannte Schäden beziehenden Anerkennung der persönlichen Haftung seitens des Beklagten, ist der Standpunkt der Kläger demnach zurückzuweisen.

2.2. Die Kläger bringen weiter vor, dass mit dem Schreiben vom 5. Oktober 2023 eine weitere Mängelrüge erfolgt sei. Diesbezüglich ist in einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde.

2.2.1. Mit Blick auf die Frage der Rechtzeitigkeit ist festzuhalten, dass die einschlägige E-Mail am achten Tag nach der Wohnungsabnahme versendet wurde. Selbst unter Rückgriff auf in der Lehre partiell auffindbare, grosszügigere Auslegungen der zeitlichen Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR muss dies grundsätzlich als zu spät erfolgte Meldung qualifiziert werden – selbst unter Berücksichtigung einer dem Vermieter zuzubilligenden Bedenkfrist. Dies wird in Teilen implizit gar von Seiten der Kläger selbst eingestanden, wenn sie darauf verweisen, dass ihnen die «kurze, branchenübliche Rügefrist» als «vermietungsunerfahrene Privatpersonen» nicht bewusst gewesen sei. Dass jene sich selbst attestierte Unerfahrenheit generell nicht als Rechtfertigung für den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechendes Agieren dienen kann, wurde bereits erläutert. Darüber hinaus kann eine ferienbedingte Verzögerung der infragestehenden Meldung den Klägern sehr wohl angelastet werden.

2.2.2. Ein abweichendes Ansetzen des Fristbeginns kommt ausschliesslich im Zusammenhang mit versteckten Mängeln in Betracht. Sowohl mit Blick auf die mit E-Mail vom 5. Oktober 2023 konkrete Art der angezeigten Mängel als auch in Anbetracht der seitens beider Parteien bestätigten, sehr langen Dauer der Wohnungsabnahme lassen sich allerdings kaum überzeugende Argumente für ein Qualifizieren jener Mängel als versteckte, im Rahmen einer sorgfältigen und übungsgemässen Untersuchung der Mietsache nicht erkennbare Mängel finden.

2.2.3. Die Feststellung, dass es die Kläger auch in genannter E-Mail durch blosses Ankündigen des Nachreichens von Offerten versäumt haben, ausreichend erkennbar zum Ausdruck zu bringen, dass der Beklagte für die einzelnen Positionen haftbar gemacht werden solle, bedarf vor diesem Hintergrund grundsätzlich keiner weiteren Vertiefung.

2.3. Mit Blick auf die seitens der Kläger ebenfalls als Mängelrüge erachtete E-Mail vom 24. Oktober 2023 bezüglich eines erst nach erneuter Reinigung erkannten, zerkratzten Fensters kann betreffend das Anzeigen einer erkennbaren Haftbarmachung des Beklagten auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen werden: Auch in genanntem Schreiben findet sich wiederum bloss der Hinweis, dass eine Offerte eingeholt werden würde. Der durch die Klägerschaft anlässlich der Hauptverhandlung vorgebrachten Ansicht, wonach dem Beklagten klar angezeigt worden sei, dass er für die entsprechende Reparatur des Fensters aufzukommen habe, kann angesichts der gewählten Formulierungen in besagter E-Mail nicht gefolgt werden. Betreffend Zeitpunkt der Beanstandung ist darauf hinzuweisen, dass die vorgängig durchgeführte Nachreinigung gemäss unbestritten gebliebener Aussage erst mehr als drei Wochen nach der Wohnungsabnahme erfolgte, was sich auch aus dem einschlägigen E-Mail-Verlauf zwischen der Klägerin 1 und der Reinigungsfirma ergibt, wobei letztere darauf verwies, dass diese Verzögerung durch einen priorisierten Einzug der Klägerin 1 in die ehemalige Mietsache verursacht worden sei. Damit einher geht, dass genannte Nachreinigung – wie von Seiten des Beklagten korrekt dargelegt – am 20. Oktober 2023 erfolgte, die schriftliche Beanstandung aber erst vier Tage später und damit – entgegen der Behauptung der Kläger – nicht unmittelbar am Folgetag jener erneuten Reinigung. Die E-Mail von S. vom 24. Oktober 2023, in welcher er sich sehr detailliert zu den Reklamationen der Klägerin 1 äusserte und auch seiner Fassungslosigkeit über ihr massloses Verhalten Ausdruck verlieh, spricht nebenbei Bände und deckt sich mit dem Eindruck, den die Klägerin 1 auch vor Schranken hinterliess.

Angesichts der augenscheinlich selbstverschuldeten Verzögerung der Nachreinigung und der erneut erst verzögert erfolgten Beanstandung des entsprechenden Mangels kann der Auffassung der Kläger nicht gefolgt werden, dass in diesem Falle die Rügefrist später zu laufen begonnen habe. Damit erübrigt sich auch eine

nähere Prüfung der Frage, ob es sich in diesem Zusammenhang tatsächlich um einen versteckten Mangel gehandelt hat oder nicht. Dass jener Mangel sicherlich ausreichend präzise bezeichnet wurde, vermag im Lichte des Dargelegten nichts an der Einschätzung zu ändern, dass auch die Beanstandung vom 24. Oktober 2023 nicht den Anforderungen einer korrekten Mängelrüge zu genügen vermag. Folglich kann auch im Zusammenhang mit diesem Schreiben von einer weitergehenden Prüfung obengenannter Punkte abgesehen werden.

2.4. Nach Ansicht der Kläger soll mit Schreiben vom 8. November 2023 sodann eine weitere Mängelrüge erfolgt sein. Ungeachtet der erneut nicht ausdrücklich erfolgten Haftbarmachung des Beklagten ist mit Blick auf den konkret beanstandeten Mangel eines defekten Ablaufsystems der Badewanne zu bemerken, dass diese Art von Mangel im Rahmen einer sorgfältigen, Übungsgemässen und in casu mehrere Stunden dauernden Prüfung des Mietobjekts ohne weiteres hätte entdeckt werden können. Das Überprüfen der Ablaufsysteme ist Bestandteil der üblichen, anlässlich einer Wohnungsabnahme durchzuführenden Funktionskontrollen. Ein versteckter Mangel liegt demnach – entgegen der Ansicht der Kläger – klarerweise nicht vor. Damit entfällt der zentrale Grund für einen verzögerten Fristbeginn für die Mängelrüge, womit die erst satte sechs Wochen nach der Wohnungsabnahme zugestellte Beanstandung vom 8. November 2023 als deutlich zu spät erfolgt zu erachten ist.

3. Ein rechtlich relevanter Schaden besteht nach Lehre und Rechtsprechung in einer unfreiwilligen Vermögensverminderung, sei es in Form von verminderten Aktiven, sei es in der Gestalt von erhöhten Passiven bei der geschädigten Partei zufolge eines vertragswidrigen Verhaltens (BGE 148 III 11).

3.1. Im Falle eines Sachschadens stehen die Behebungskosten gewiss im Vordergrund. Wie der Beklagte richtig einwenden liess, tritt allerdings die entsprechende Vermögensverminderung grundsätzlich erst ein, wenn die geschädigte Partei die Schäden auch tatsächlich beheben lässt oder dies zumindest beabsichtigt, was die Kläger im vorliegenden Fall unbestrittenermassen gerade nicht veranlasst haben. Dass ihnen dazu die Mittel fehlen sollen, wie sie geltend machen, ist nicht nur irrelevant, sondern mit Blick auf den Wert der Mietsache auch nicht plausibel. Ihre jahrelange Untätigkeit weckt vielmehr Zweifel daran, dass es ihnen

überhaupt um die angeblichen Schäden geht, die sie bis heute hingenommen haben.

Unabhängig davon ist der Einwand des Beklagten nicht von der Hand zu weisen, dass Offerten für später dann doch nicht ausgeführte Arbeiten nicht den gleichen Beweiswert haben wie Rechnungen über tatsächlich umgesetzte bauliche Massnahmen. Die Kläger haben sich jedoch bis zum Schluss einzig auf die von ihr eingeholten Offerten bezogen. Dabei haben sie eine Begutachtung derselben nicht als Beweismittel offeriert.

3.2. Ohne eine Schadensbehebung kommt allenfalls die Berücksichtigung eines kommerziellen Minderwerts in Betracht. Dieser lässt sich allerdings nicht mit den Behebungskosten gleichsetzen und daher auch nicht mit Offerten zur Mängelbehebung substantiieren oder nachweisen (vgl. dazu im Einzelnen ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 267 OR N 102 ff.). Konkrete oder nachvollziehbare Angaben zur Höhe des Minderwerts sucht man in der Darstellung der zumindest zu Beginn des Verfahrens anwaltlich Vertretenen Klägerschaft vergebens. Umgekehrt hat der Beklagte genau aufzeigen lassen wie die Substantiierung zu erfolgen hätte. Von einer tauglichen Beweisofferte der Kläger kann auch hier keine Rede sein.

3.3. Der Klage könnte daher schon mangels nachvollziehbarer Ausführungen und tauglicher Beweisofferten der Kläger zum Schaden kein Erfolg beschieden sein. Es erübrigt sich, auf weitere Probleme einzugehen, die sich bei den einzelnen geltend gemachten Positionen zeigen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Bei Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (vgl. § 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO, abzüglich jeweils eines Drittels gestützt auf § 4 Abs. 2 GebV OG und § 4 Abs. 2 AnwGebV OG). Dies führt bei einem Streitwert von Fr. 24'100.05 zu einer ordentlichen Gerichtsgebühr von Fr. 3'480.– sowie einer ordentlichen Parteientschädigung für eine anwaltlich vertretene Gegenpartei von Fr. 4'700.– (inkl. MwSt.). Es besteht kein Anlass, im vorliegenden Fall von den ordentlichen Ansätzen abzuweichen.

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Regelung räumt dem Gericht bei der Kostenverteilung ein weites Ermessen ein, insbesondere kann dabei auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1. m.w.H.; URWYLER/GRÜTTER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 106 N 6; Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG170022-O vom 17. August 2017 E. 4.1). In der Praxis wird in der Regel ein geringfügiges Unterliegen (im Umfang von einigen Prozenten) nicht berücksichtigt (Urteil des Bundesgerichts 4A_364/2013 vom 5. März 2014 E. 18). Die Kläger unterliegen vollumfänglich. Es rechtfertigt sich daher, ihnen die gesamten Gerichtskosten aufzuerlegen und sie zu einer ordentlichen Parteientschädigung zu verpflichten.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident