

ZMP 2019 Nr. 13

Art. 264 OR; Art. 267 OR; Art. 267a OR; Art. 8 ZGB; Art. 259b lit. b OR. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache. Schadenersatzpflicht des Mieters bei der Rückgabe der Sache. Beweislast. Mängelrüge. Verwendungsersatz für die Kosten einer Mängelbehebung durch Ersatzvornahme der Mieter.

Die Vermieterin darf die vorzeitige Rückgabe der Mietsache durch die Mieter nicht ablehnen. Nimmt sie die Schlüssel nicht entgegen und fordert die Mieter stattdessen auf, diese per Post zu senden, so gilt die Rückgabe bereits mit dieser Aufforderung als erfolgt (MG, E. III.1.1-4; OG, E. 3.1). Dieser Zeitpunkt löst auch die Verwirkungsfrist bezüglich der Mängelrüge aus (MG, E. III.2.4.2).

Die Mieter schulden der Vermieterin grundsätzlich Schadenersatz in Höhe der Mietzinsausfälle, wenn die Sache wegen mangelhafter Rückgabe vor einer Weitervermietung instandgestellt werden muss. Ausgeschlossen ist eine Haftung allerdings, wenn die Vermieterin die Reparatur verzögert, wenn kleinere Mängel ohne Nachteil in Anwesenheit der neuen Mieter hätten behoben werden können oder wenn die Vermieterin so oder anders nicht die Absicht hatte, die Wohnung weiterzuvermieten (MG, E. III.1.5-7; OG, E. 3.1).

Verlangt die Vermieterin Schadenersatz wegen mangelhafter Rückgabe, muss sie kumulativ beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung die Mieter einzustehen haben (Schaden, Vertragsverletzung, Kausalzusammenhang; MG, E. III.2.3; OG, E. 3.3). Namentlich trägt sie das Risiko, wenn sie nicht dafür Sorge trägt, dass die erforderlichen Beweise gesichert werden, bevor die defekte Einrichtung instandgesetzt wird, insbesondere die Beweise, welche eine beantragte Begutachtung erst erfolversprechend erscheinen lassen (MG E. III.2.11.6-7; OG, E. 3.7). Sie trägt die Beweislast auch dafür, dass eine bestimmte Vorrichtung von den Mietern stammt (MG, E. III.4; OG, E. 3.5, 3.8), und generell dafür, dass ein Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand (MG, E. III.2.3 und III.2.8.4, 2.10.4). Die Beweislastverteilung hängt nicht davon ab, ob eine negative Tatsache zu beweisen ist; infrage kommen allerdings Beweiserleichterungen (OG, E. 3.5). Ein gewichtiges Indiz für eine mängelfreie Übergabe bildet ein beim Mietantritt erstelltes und von den Mietern akzeptiertes Übergabeprotokoll.

Nur eine konkrete Vermögenseinbusse der Vermieterin hat einen Schadenersatzanspruch zur Folge (MG, E. III.2.3). Eine solche Einbusse liegt nicht vor, wenn die Mieter einen defekten Abfalleimer, für den keine Ersatzteile mehr lieferbar sind, durch ein handelsübliches neues Produkt ersetzt haben (MG, E. III.2.5) oder wenn eine Wohnung fachmännisch mit einem zusätzlichen Wasseranschluss ausgerüstet wurde (MG, E. III.2.8.4). Die Vermieterin, die Schadenersatz verlangt, hat sich immer auch zu Alter und Lebensdauer der beschädigten Vorrichtung zu äussern, denn der Schadenersatzanspruch ist grundsätzlich auf den Zeitwert bei ordnungsgemäsem Gebrauch beschränkt (MG, E. III.2.5.5, 2.6.5, 2.7.5, 2.10.4; OG, E. 3.6).

Die Mängelrüge kann frühestens bei der Rückgabe der Sache erfolgen. Erfolgt sie früher, erweist sie sich zumindest insofern als unzureichend, als die Mieter geltend machen, in der Zeit bis zur Rückgabe seien noch Mängelbehebungen erfolgt (MG, E. III.2.4; OG, E. 3.3; Präzisierung der Rechtsprechung).

Die Mieter können den Verwendungsersatz für eine von ihnen auf dem Wege der Ersatzvornahme durchgeführte Mängelbehebung auch erst bei der Rückgabe der Sache geltend machen, soweit der Anspruch nicht verjährt ist (MG, E. III.4; OG, E. 3.8).

Floskelhafte Bestreitungen, etwa zu Beginn von Rechtsschriften oder Plädoyers, sind nach der ZPO wirkungslos (OG, E. 3.1 und 3.8).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts** MG180014-L vom 31. Januar 2019 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Gerichtsschreiberin Dillier):

" (...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1 Die Kläger schlossen am 14. April 2005 mit der Beklagten per 1. Mai 2005 einen Mietvertrag über eine 5-Zimmerwohnung mit Kellerabteil der Liegenschaft

N.-strasse ... in Zürich ab. Der monatliche Mietzins wurde auf Fr. 3'100.– brutto festgelegt. Der Vertrag konnte mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März oder Ende September, jedoch frühestens auf den 30. September 2005 gekündigt werden. Bei Mietbeginn wurde ein Einzugsprotokoll datierend vom 1. April 2005 erstellt. Das vereinbarte Mietzinsdepot von Fr. 7'750.– wurde auf das Konto bei der X Bank AG, ..., lautend auf die Kläger, einbezahlt. Gemäss Schlussaldo betrug der Kontostand per 31. Dezember 2016 Fr. 8'026.15. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis auf den 31. Oktober 2017 bzw. gaben die Mietsache auf den genannten Zeitpunkt hin vorzeitig zurück.

1.2 Anlässlich einer Wohnungsbegehung am 19. Oktober 2017 liess sich die Beklagte durch einen Beauftragten des Hauseigentümergebietes vertreten und ein Abnahmeprotokoll erstellen, welches von den Klägern nicht unterzeichnet wurde. ... Mit Schreiben [teilte d]ie Beklagte ... den Klägern ... mit, dass am 19. Oktober 2017 diverse Mängel festgestellt worden seien, welche sie auf Kosten der Kläger zu beheben gedenke. Daraufhin liessen die Kläger die behaupteten Mängel mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 durch ihre Rechtsvertreterin bestreiten.

2. *Prozessgeschichte*

2.1 (...)

Wie aus der Klagebewilligung hervorgeht, erhob die Beklagte anlässlich der Schlichtungsverhandlung Widerklage mit den Anträgen, welche sie nach der Klageeinleitung beim Gericht allerdings nur teilweise aufrecht erhielt.

(...)

II. Prozessuales

(...)

1. *Widerklageanerkennung*

Die Kläger anerkannten den Betrag von Fr. 50.– aufgrund von Kalkrückständen. Die Klageanerkennung hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 241

Abs. 2 ZPO). Die Widerklage ist demzufolge im Umfang von Fr. 50.– infolge Widerklageanerkennung abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 ZPO).

III. Materielles

1. *Mietzins November 2017*

1.1. Die Beklagte fordert von den Klägern Fr. 3'100.– Mietzins für den Monat November 2017. Zur Begründung führte sie aus, dass sie erst Mitte November 2017 über sämtliche Schlüssel verfügt habe. Vor diesem Zeitpunkt habe die Beklagte nicht davon ausgehen können und dürfen, dass die Kläger die Hausgewalt über die Wohnung definitiv aufgegeben hätten. Grund für die verspätete Zustellung der Schlüssel sei, dass die Kläger die erst beim zweiten Versuch angekommene Sendung an die „J... AG und nicht an die I... AG adressiert hätten und die Beklagte deshalb keine Abholeinladung erhalten habe. Die verspätete Rückgabe des letzten Schlüssels sei somit von den Klägern zu verantworten.

1.2. Demgegenüber führten die Kläger aus, sie hätten sich anlässlich der Begehung vom 19. Oktober 2017 bereit erklärt, die von ihnen vorzunehmenden Ausbesserungen ausführen und der Beklagten die Schlüssel Ende Oktober 2017 zukommen zu lassen. In der Folge hätten die Kläger der Beklagten die Wohnungs-, Briefkasten- und Kellerschlüssel am 30. Oktober 2017 mit eingeschriebenen Brief zurückgeschickt. Nachdem die letzten Malerarbeiten am Morgen des 31. Oktober 2017 fertig ausgeführt worden seien, habe der Kläger 1 die Beklagte telefonisch kontaktiert, um ihr den letzten Schlüssel gleichentags persönlich zu übergeben. Da die Beklagte dem Kläger 1 jedoch mitgeteilt habe, dass sie ihn nicht persönlich sehen wolle und er die Schlüssel per Post zurücksenden solle, hätten die Kläger den letzten Schlüssel am 31. Oktober 2017 ebenfalls als eingeschriebene Sendung der Post aufgegeben.

1.3. Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache zurückgeben, mithin den unmittelbaren Besitz daran auf den Vermieter endgültig übertragen. Nach Rechtsprechung und Lehre ist die Rückgabe der Mietsache grundsätzlich erst mit der Rückgabe aller Schlüssel erfolgt (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI,

9. Aufl., N 31.2.2; BGer 4A_388/2013 vom 7. Januar 2014, E. 2.1, in mp 2/14 S. 143). Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Mietsache zurückzunehmen, wenn der Mieter sie ihm aushändigen will (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.2.2 ff.). Diesfalls gelten die Schlüssel zum Zeitpunkt des Angebots als zurückgegeben und eine Haftung der Mieter wegen verspäteter Rückgabe ist ausgeschlossen (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.2.4; SVIT-Kommentar-MÜLLER, 4. Aufl., Art. 267-267a OR N 17; ZK-HIGI, Art. 267 OR N 61). Können die Schlüssel dem Vermieter nicht angeboten werden, weil er bspw. nicht zur Rückgabe erscheint, kann der Mieter sein Angebot dokumentieren, indem er alle Schlüssel dem Vermieter per eingeschriebener Sendung zustellt.

1.4. Vorliegend ist unbestritten, dass der Kläger 1 der Beklagten den Schlüssel am 31. Oktober 2018 anbot und die Beklagte darauf beharrte, dass er ihr den Schlüssel per Post zusende. Demzufolge bot der Kläger 1 der Beklagten die Schlüssel gehörig an, woraufhin ihn die Beklagte auf den Postweg verwies. Schon in diesem Zeitpunkt befand die Beklagte sich im Annahmeverzug, so dass sie sich nicht auf eine verspätete Rückgabe der Mietsache berufen kann. Im Übrigen ist aus der Kopie des entsprechenden Briefumschlages ersichtlich, dass die Kläger dem Wunsch der Beklagten entsprechend die Sendung am 31. Oktober 2017 eingeschrieben bei der Post aufgegeben haben. Das Argument der Beklagten, wonach ihr der Schlüssel nicht habe zugestellt werden können, weil die Kläger die Adressatin der Sendung versehentlich mit einem "J" und nicht mit einem "I" als Anfangsbuchstaben geschrieben hätten, trifft nicht zu. Vielmehr ist auf der genannten Kopie des Umschlages vermerkt, dass die Sendung "nicht abgeholt" worden ist. Ist ein Empfänger nicht auffindbar oder kann die Sendung aus anderen Gründen nicht zugestellt werden, weil bspw. wie von der Beklagten vorgebracht die Adresse nicht stimmt, so bringt die Post jeweils den Vermerk an: "Empfänger konnte unter angegebener Adresse nicht ermittelt werden". Die vorliegende Zustellung ist folglich einzig daran gescheitert, dass die Verwaltungsrätin der Beklagten sich nicht um die Abholung gekümmert hat. Eine Vertragsverletzung der Kläger liegt damit so oder anders nicht vor.

1.5. Die Beklagte führte sodann aus, nebst dem Umstand, dass die Schlüssel verspätet zurückgegeben worden seien, sei der zusätzliche Mietzins auch deshalb geschuldet, weil zahlreiche Reparaturen und Sanierungsarbeiten hätten vorgenommen werden müssen und deshalb eine Wiedervermietung im November 2017 nicht möglich gewesen sei.

1.6. Die Kläger wenden diesbezüglich ein, dass keine Grundlage zur Geltendmachung von Schadenersatz bestehe, da die Wohnung bis heute leer stehe.

1.7. Wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, war keiner der von der Beklagten geltend gemachten und von den Klägern zu verantwortenden Mängel derart beschaffen, dass die Beklagte an einer Weitervermietung gehindert gewesen wäre. Soweit die Beklagte Reparaturen ausführen liess, zeigt etwa die im Recht liegende Rechnung der Elektro-A AG vom 10. Juli 2018, dass die Beklagte sich erst am 17. März 2018, d.h. rund viereinhalb Monate nach Rückgabe der Mietsache, darum bemühte, die defekte Beleuchtungsabdeckung reparieren zu lassen, eine Reparatur, die ohne weiteres auch nach Einzug eines neuen Mieters oder einer neuen Mieterin hätte ausgeführt werden können.

Zudem hatte die Beklagte so oder anders keine Absicht, die Wohnung ab 1. November 2017 weiterzuvermieten, wie einerseits der Leerstand bis zur Hauptverhandlung zeigt sowie andererseits aus dem Umstand geschlossen werden kann, dass ihre Verwaltungsrätin keinen von den Klägern angebotenen Nachmieter kontaktiert hat. Dass die Beklagte unter solchen Vorzeichen den Mietzins für den Monat November 2017 geltend macht, müsste folglich als rechtsmissbräuchlich erachtet werden, wenn der Anspruch nicht schon aus anderen Gründen nicht bestehen würde (vgl. zum Rechtsmissbrauch im Kontext einer vorzeitigen Rückgabe der Sache BGer 4A_332/2016 v. 20.9.2016, E. 3.5).

2. Mängel bei der Wohnungsrückgabe

2.1. Die Beklagte fordert von den Klägern insgesamt Fr. 10'300.15 für die Behebung von Schäden am Mietobjekt aus übermässiger Abnutzung. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Ersatz Abfalleimer	Fr. 300.–
- Kosten für Schaden Türblatt Küche	Fr. 100.–
- Kosten für "Hick" Lavabo sep. WC	Fr. 50.–
- Kosten für Schaden Türblatt Bad	Fr. 100.–
- Kosten für Schaden Emaillierung Badewanne	Fr. 100.–
- Kosten für Schaden Kalk Badewanne	Fr. 50.–
- Kosten für "Hicke"/Risse Lavabos Badezimmer	Fr. 210.–
- Kosten für Rückbau Waschmaschinenanschluss	Fr. 200.–
- Ersatz Beleuchtungsabdeckung	Fr. 309.65
- Ersatz Spannteppiche	Fr. 600.–
- Kosten für Schäden an Terrasse / Keller	Fr. 7'680.50
- Ersatz Kellerfenster	Fr. 600.–

2.2. Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Da der Mieter berechtigt ist, die Mietsache ihrem Zweck entsprechend zu nutzen, haftet er bei seinem Auszug nur für diejenigen Abnützungen oder Veränderungen, die sich aus vertragswidrigen oder unsorgfältigem Gebrauch ergeben (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.7.1; SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 31; HIGI, a.a.O., Art. 267 OR N 85 ff.). Bei der Unterscheidung zwischen ordentlicher und ausserordentlichen Abnutzung muss man sich sowohl an der Zweckbestimmung bzw. am vereinbarten Gebrauch der Mietsache und deren Beschaffenheit als auch an der Dauer des Mietverhältnisses orientieren. Als ordentliche Abnutzung werden Veränderungen an der Mietsache bezeichnet, die bei einem normalen und sorgfältigen Gebrauch der Mietsache entstehen. Eine ausserordentliche Abnutzung liegt dagegen vor, wenn sich eine Veränderung aus einem unsachgemässen oder übermässigen Gebrauch der Mietsache ergibt. Der Mieter hat dem Vermieter den Schaden, der diesem infolge der ausserordentlichen Abnutzung entstanden ist, zu ersetzen. Die Höhe der Entschädigung entspricht in der Regel allerdings nicht dem Neuwert, sondern dem von Alter und normaler Le-

bensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtung oder Sache (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 37.7.4.; SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 34 f.; HIGI, a.a.O., Art. 267 OR N 108 ff.).

2.3. Der Vermieter muss kumulativ beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat (Schaden, Vertragsverletzung, Kausalzusammenhang). Namentlich trägt der Vermieter die Beweislast damit auch dafür, dass ein Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand, denn die altrechtliche Vermutung, der Mieter habe die Sache in gutem Zustand empfangen, wurde bewusst nicht ins Mietrecht von 1990 übernommen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1454 f.). Ein gewichtiges Indiz für eine mängelfreie Übergabe bildet immerhin ein beim Mietantritt erstelltes und vom Mieter akzeptiertes Übergabeprotokoll. Fordert der Vermieter Schadenersatz, muss er beweisen, dass er einen konkreten Schaden, d.h. eine Vermögenseinbusse, erlitten hat (Art. 42 OR; Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.7.7).

2.4. Mängelrüge

2.4.1. Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Diese Mitteilung hat sofort, d.h. in den auf die Rückgabe folgenden Werktagen, zu erfolgen. Soll das Rückgabeprotokoll als Mängelrüge dienen, sind zum einen im Protokoll die Mängel genau zu bezeichnen, für welche der Mieter einzustehen hat, und zum anderen ist das Protokoll dem Mieter umgehend auszuhändigen, oder wenn er an der Abnahme nicht anwesend war, sofort zuzustellen (Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.6.5 f.; SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 54 ff.). Die Mängelrüge des Vermieters muss präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Mängel enthalten und erkennbar zum Ausdruck bringen, dass der Mieter für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird (Urteil des Bundesgerichts 4A_545/2011 vom 11. Januar 2012, mp 2/12 S. 114 ff.; Mietrecht für die Praxis/RONCORONI, a.a.O., N 31.6.2). Versäumt es der Vermieter, Mängel zu rügen, obwohl diese erkennbar sind, oder erfolgt die Mängelrüge verspätet, so verwirkt er seine diesbezüglichen Schadenersatzansprüche (Art. 267a Abs. 2 OR).

Eine Mängelrüge kann sodann frühestens bei der Rückgabe erfolgen, denn erst zu diesem Zeitpunkt sind der massgebliche Zustand des Mietobjekts und die allenfalls vom Mieter pflichtwidrig nicht behobenen Schäden festzustellen. Der Sinn der in Art. 267a OR geforderten Zustandsprüfung samt Mängelrüge liegt darin, Streitigkeiten über behauptete Instandstellungen des Mieters vor der eigentlichen Rückgabe auszuschliessen (ZMP 1992 Nr. 3 E.5C = mp 2/92, S. 77 f.). In einem weiteren Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 17. Januar 1992 (ZMP 1992 Nr. 17 E. 1a) wurde auch festgehalten, dass es auf den Tag ankomme, an dem der Mieter die Sache tatsächlich zurückgegeben habe und nicht auf das Datum der formellen Vertragsbeendigung (vgl. auch HIGI, a.a.O., Art. 267a N 14). So oder anders ist jedenfalls eine (weitere) Mängelrüge erforderlich, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach den Beanstandungen im Anschluss an eine Begehung vor der effektiven Rückgabe der Sache noch Instandstellungsarbeiten durch den Mieter vorgenommen worden sind.

2.4.2. Im vorliegenden Fall nahmen die Parteien am 19. Oktober 2017 eine gemeinsame Wohnungsbesichtigung vor, worauf die Beklagte die Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 erhob. Wie gezeigt erfolgte die Rückgabe der Sache erst mit dem Angebot der Rückgabe des letzten Schlüssels durch den Kläger 1 am 31. Oktober 2017, dem Tag, an welchem das Mietverhältnis nach übereinstimmender Ansicht der Parteien auch endete. In der Zwischenzeit haben die Kläger unbestrittenermassen noch Instandstellungsarbeiten veranlasst. Vor dem 31. Oktober 2017 war der Beklagten der effektive Zustand der Wohnung bei der Rückgabe nicht bekannt, wusste sie doch nicht, welche Ausbesserungsarbeiten tatsächlich noch ausgeführt wurden.

Die Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 kann sich nach dem Gesagten höchstens in Bezug auf jene Unzulänglichkeiten als genügend erweisen, bei denen die Kläger keine Nachbesserung in der Zeit zwischen dem 19. und dem 31. Oktober 2017 geltend machen. Mithin erfolgte die Mängelrüge jedenfalls in Bezug auf die Schäden an den Türblättern zur Küche und zum Badezimmer verfrüht, da die Kläger diesbezügliche Malerarbeiten nach dem 20. Oktober 2017 ausführen liessen. Für die Zeit nach diesen Arbeiten fehlt es an einer tauglichen Rüge.

Die Beanstandungen vom 24. November 2017 in Bezug auf die Schäden an den Türblättern erfolgten erst mehr als drei Wochen nach der Rückgabe der Sache und erweisen sich damit als verspätet, und zwar selbst wenn man den Zeitpunkt als massgeblich erachtete, in welchem der letzte, per Post zugestellte Schlüssel für die Beklagte zur Abholung bereit lag. Auch wenn im für die Beklagte günstigsten Fall angenommen würde, der der Beklagten am 14. November 2017 erneut zugestellte Schlüssel sei am folgenden Tag bei der Beklagten eingetroffen und dieser Zeitpunkt sei für die effektive Rückgabe massgebend, verbliebe eine Frist von neun Tagen oder sieben Arbeitstagen zwischen Rückgabe und Rüge. Von einer sofort erfolgten und damit rechtzeitigen Mitteilung kann so oder anders nicht ausgegangen werden.

2.4.3. Soweit die Rüge vom 20. Oktober 2017 überhaupt als rechtzeitig erachtet werden kann, ist nachfolgend in Zusammenhang mit den geltend gemachten Mängeln zu prüfen, ob die Mängelrüge den übrigen Anforderungen von Art. 267a OR genügt.

2.5. Abfalleimer

2.5.1. Die Beklagte fordert von den Klägern Fr. 300.– für den Ersatz des Abfalleimers. In der Mängelrüge wurde festgehalten: *"Der Originalabfallkübel fehlt. Ersatz z.L. Mieter: 100%"*. Aus der eingereichten Fotoaufnahme ist die im Übrigen unbestrittene Tatsache ersichtlich, dass der ursprünglich installierte Abfalleimer bei der Rückgabe der Wohnung entgegen den ersten Angaben der Beklagten sehr wohl noch vorhanden war. Die Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 erweist sich damit im Hinblick auf den Abfalleimer aber als unrichtig, jedenfalls nicht als präzise und detailliert. Die Beklagte führte anlässlich der Hauptverhandlung zwar aus, dass das Abnahmeprotokoll betreffend den Abfalleimer einen Fehler enthalte. Aus dem eingereichten Foto sei indessen ersichtlich, dass der von der Beklagten beigezogene Experte Q. einen Abfalleimer in der Hand halte. Die Kläger hätten dies gesehen, so dass ihnen die wahre Bedeutung der missverständlichen Rüge sehr wohl bewusst gewesen sei. Richtig ist, dass die Kläger aufgrund der gesamten Umstände erkennen konnten, dass ihnen letztlich die Installation eines neuen Eimers anstelle des alten vorgeworfen wurde. Die Klägerin 2 gab anlässlich der

Hauptverhandlung an, dass sie das fehlende Plastikelement des ursprünglichen Eimers nicht mehr habe erhältlich machen können, so dass den Klägern auch klar war, dass von ihnen die Installation des alten Eimers erwartet wurde. Nicht erkennbar war indes, dass die Beklagte zudem eine durch die Kläger verschuldete Beschädigung an der Seitenwand des entsprechenden Küchenmöbels geltend machen wollte. Dieser Mangel wurde weder im Protokoll noch in der Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 vermerkt, womit diesbezüglich keine substantiierte Mängelrüge vorliegt und folglich auf diesen Punkt nicht näher einzugehen ist.

2.5.2. Zur Begründung der genannten Forderung führte die Beklagte aus, dass der Originalabfalleimer eigenmächtig entfernt und unfachmännisch ersetzt worden sei. Der originale Abfalleimer sei in seine Einzelteile zerlegt zwar noch vorhanden gewesen, jedoch unvollständig. Eine Wiederanbringung des originalen Abfalleimers sei deshalb nicht mehr möglich. Der von den Klägern angebrachte Ersatz verfüge weder über eine Abdeckung noch einen Öffnungs- / Schliessmechanismus und sei deshalb aufgrund der Geruchsemissionen als Abfalleimer ungeeignet.

2.5.3. Die Kläger demgegenüber machen geltend, einen adäquaten Ersatz für den defekten Abfalleimer installiert zu haben. Der alte Eimer sei nicht mehr funktionsfähig gewesen, da der Öffnungsmechanismus defekt gewesen und durch sie mehrmals behelfsmässig mittels einer Schnur repariert worden sei.

2.5.4. Die Beklagte behauptet selber nicht, sie habe nach dem Auszug der Kläger den alten Eimer wieder installieren bzw. reparieren lassen. Die Angaben der Kläger, dass sich die erforderlichen Ersatzteile nicht mehr beschaffen liessen, blieben ebenso unbestritten wie der Defekt am Schliessmechanismus, der wohl in einer an der Tür des Küchenmöbels und dem Deckel des Eimers angebrachten Kette bestand, welche im Übrigen schon beim Einzug des Klägers durch eine Schnur ersetzt worden war, wie aus dem Einzugsprotokoll hervorgeht. Die pauschale und nicht mit Beweisofferten untermauerte Behauptung, der von den Klägern installierte Abfalleimer sei aufgrund der Geruchsemissionen nicht tauglich, ist nicht zu hören. Abgesehen davon handelt es sich beim neuen Eimer um ein handelsübliches Produkt, das den Anforderungen durchaus genügt. Dass vom Abfall im Eimer wegen des fehlenden Deckels erhöhte Geruchsemissionen ausgehen,

erscheint schon deshalb ausgeschlossen, ganz abgesehen davon, dass Geruchsemissionen erfahrungsgemäss auf unsorgfältige Behandlung des Abfalls zurückzuführen sind und nicht auf die Gestaltung des Eimers. Die Forderung der Beklagten ist daher unbegründet.

2.5.5. Der Mieter hat alsdann auch nicht den Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen oder Sachen zu ersetzen, der sich anhand der Lebensdauer der betreffenden Sache oder Einrichtung berechnet. Richtig ist zwar, dass eine abgelaufene Lebensdauer nicht bedeutet, dass der Mieter die Sache folgenlos beschädigen oder zerstören kann, wenn diese noch funktionstüchtig ist. In diesem Fall weist die Sache noch immer einen gewissen wirtschaftlichen Wert auf, der vom Mieter zu ersetzen ist. Müssen die beschädigten Einrichtungen nicht ersetzt, sondern lediglich repariert werden, so hat der Mieter grundsätzlich für die Reparaturkosten aufzukommen (SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 34 ff.).

Aus dem Abnahmeprotokoll geht aber weder das Alter noch die Lebensdauer des Abfalleimers hervor. Auch anlässlich der Hauptverhandlung äusserte sich die Beklagte nicht dazu. Der Umstand, dass die Klägerin 2 unbestrittenermassen keine Ersatzteile für den alten Abfalleimer mehr erhältlich machen konnte, spricht wohl für einen sehr alten Eimer, dessen Lebensdauer längst abgelaufen ist. Da das Produkt so oder anders ersetzt werden musste, kommt ein Minderwertersatz von vornherein nicht in Betracht (vgl. dazu SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 40), ganz abgesehen davon, dass auch für die angebliche Höhe des Minderwertes keine tauglichen Beweisofferten vorliegen.

Auffällig ist schliesslich, dass die Beklagte noch am 11. Juli 2018 geltend machte, eine entsprechende Handwerkerrechnung für die Reparatur liege „noch“ nicht vor, werde aber nachgereicht. Bei der Hauptverhandlung fast fünf Monate später war keine Rede mehr davon, dass sie den Eimer tatsächlich reparieren lassen wollte oder konnte. Dies nährt den Verdacht, dass sich im Mietobjekt nach wie vor der von den Klägern installierte Eimer befindet, welcher jedenfalls einen tauglichen Realersatz für das ursprünglich installierte Produkt bildet.

Die entsprechende Forderung ist daher gleich unter mehreren Aspekten unbegründet.

2.6. Malerarbeiten an den Türblättern

2.6.1. Wie bereits unter III.2.2.4 festgehalten, ist die Mängelrüge in Bezug auf die Malerarbeiten an den Türblättern verfrüht erfolgt. So oder anders ist die Forderung der Beklagten aber unbegründet:

Die Beklagte fordert von den Klägern insgesamt Fr. 200.– für Malerarbeiten an den Türblättern zur Küche und zum Bad (act. 21 Rz. 12 und Rz. 14; Prot. S. 12 ff.). In der Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 führte die Beklagte aus:

"Küche: Schaden im Türblatt, ca. 30 cm lang: Anteil z.L. Mieter: gem. Malerrechnung

Badezimmer: Schaden im Türblatt von Kleber. Anteil z.L. Mieter: gem. Malerrechnung."

2.6.2. Die Kläger bestritten diese Mängel an sich nicht, machten aber geltend, dass aufgrund der Mietdauer von 12.5 Jahren davon auszugehen sei, dass der Anstrich an den Türen bereits amortisiert sei. Im Übrigen hätten die Kläger bis zum 31. Oktober 2017 selbst Malerarbeiten für diverse kleinere Ausbesserungen in Auftrag gegeben.

2.6.3. Die Beklagte stellte sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass der Hinweis auf die Lebensdauer vorliegend verfehlt sei, zumal eine solche bei Reparaturarbeiten nicht von Relevanz sei. Aus der Rechnung der Firma H. vom 17. April 2018 zeige sich klar, dass die Beklagte an zwei Türen Ausbesserungsarbeiten habe vornehmen lassen.

2.6.4. In der besagten Rechnung von H. sind jedoch auch Arbeiten an Decken und an den Türschwellen enthalten. Zwar macht die Beklagte lediglich einen Betrag von insgesamt Fr. 200.– geltend, doch werden die Arbeiten in der Rechnung der H., die auf einen Betrag von Fr. 581.60 lautet, nicht spezifiziert. Dass die Kosten die umstrittenen Türen betrafen, geht aus der Rechnung keineswegs hervor.

Dass der Maler daran Arbeiten vorzunehmen hatte, obwohl die Kläger zuvor ihrerseits Ausbesserungsarbeiten veranlasst hatten (vgl. die – allerdings ebenfalls unspezifische – Rechnung R., ...), ist aus der Rechnung erst recht nicht ersichtlich. Weitere Beweise offerierte die Beklagte nicht.

2.6.5. Zudem substantiierte die Beklagte nicht, wann die Türen vor dem Einzug der Kläger das letzte Mal frisch gestrichen worden sind. Im Übernahmeprotokoll vom 1. April 2005 wurde betreffend Türen "normale Abnutzung" angekreuzt. Die Beklagte macht sodann auch nicht geltend, dass der Türanstrich noch nicht amortisiert gewesen sei.

Die Forderung der Beklagten ist aus all diesen Gründen abzuweisen.

2.7. Schäden an Lavabo und Badewanne

2.7.1. Die Beklagte fordert von den Klägern einen Minderwert von insgesamt Fr. 360.– (Fr. 50.– + Fr. 100.– + Fr. 210.–) für diverse Schäden an den Lavabos im separaten WC 1 und im Bad/Dusche/WC 2 sowie für Emailschäden in der Badewanne. In der Mängelrüge wurde betreffend Schäden an den Lavabos und an der Emaillierung folgendes vermerkt: *"Badewanne: Emailschäden/Hicke a/Rand. Minderwert z.L. Mieter: Fr. 100.–"* sowie *"Lavabo li: zahlreiche Schlagstellen und Riss ca. 6 cm Durchmesser"* und *"Lavabo re: über 20 Schlagstellen. Ersatz. Anteil z.L. Mieter: 32.2%"*. Damit wurden die Schäden an den Lavabos sowie an der Emaillierung ausreichend gerügt.

2.7.2. Im Übernahmeprotokoll vom 1. April 2005 wurde in der Rubrik "separates WC" betreffend Waschbecken, Position 1.64, "normale Abnutzung" angekreuzt. In der Rubrik "Bad/Dusche/WC" betreffend Waschbecken, Position 3.50 wurde die Bemerkung "links 10 kleine Hicke, rechts 8 kleine Hicke" angebracht. Betreffend die Emaillierung wurde bei "Badewanne", Position 3.45, "normale Abnutzung" angekreuzt.

2.7.3. Die Beklagte führte diesbezüglich aus, dass anlässlich der Rückgabe vom 19. Oktober 2017 am linken Lavabo nicht nur über 20 Schlagstellen, sondern auch Risse festgestellt worden seien. Die beim Auszug der Kläger festgestellten Schä-

den seien somit nicht allesamt vorbestehend gewesen. Das gesamte Bad sei sodann letztmals im Jahr 1990 saniert worden. Bei einer Lebensdauer eines Lavabos von 35 Jahren gemäss paritätischer Lebensdauertabelle hätten die beiden Lavabos somit eine verbleibende Lebensdauer von acht Jahren resp. von 23 %. In Berücksichtigung der vorbestehenden Schäden, hätten die Kläger 15 % der notwendigen Neuanschaffung zu übernehmen. Bei einem Richtpreis von Fr. 700.– für den Ersatz eines Lavabos gemäss paritätischer Lebensdauertabelle ergebe dies Fr. 210.– für beide Lavabos.

2.7.4. Die Kläger bestritten die Ausführungen der Beklagten und wendeten ein, die Beklagte habe es unterlassen, die zu Unrecht behaupteten Schlagstellen – wie auch die übrigen behaupteten Mängel – zu belegen. Auch der Zeitpunkt der behaupteten Renovation sei bis zur Hauptverhandlung nicht belegt worden.

2.7.5. Die von der Beklagten geltend gemachte Renovation im Jahre 1990 stellt eine reine Parteibehauptung dar. Die Behauptung wurde durch keine Belege oder Beweisofferten untermauert, weshalb es der beweisbelasteten Beklagten nicht gelingt darzulegen, dass die Lavabos und die Emaillierung der Badewanne beim Auszug der Kläger noch nicht amortisiert waren und die Kläger für die Behebung dieser Mängel einzustehen haben. In Bezug auf die Emaillierung ist sodann zu erwähnen, dass selbst wenn der Beklagten der Beweis gelungen wäre, deren Lebensdauer von 20 Jahren gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle auch nach ihren eigenen Angaben bereits seit knapp 8 Jahren abgelaufen gewesen wäre. In Bezug auf die geltend gemachten Kosten für den Ersatz eines Lavabos von Fr. 700.– ist weiter festzuhalten, dass dies eine reine Annahme der Beklagten darstellt, welche in keiner Art und Weise substantiiert und belegt wurde. Die von der Beklagten geforderten Minderwerte sind mangels ausreichender Substantiierung und tauglicher Beweisofferten insbesondere zum Alter der Einrichtungen nicht zu berücksichtigen, umso weniger, als diese schon beim Einzug der Kläger Beschädigungen aufwiesen.

2.8. Rückbau Waschmaschinenanschluss

2.8.1. Die Beklagte fordert von den Klägern einstweilen einen Betrag von Fr. 200.– für den Rückbau des Waschmaschinenanschlusses in der Wohnung. In der Mängelrüge wurde festgehalten, dass die Waschmaschinenanschlüsse zu Lasten der Mieter zu 100 % zurückgebaut werden müssten. Somit liegt eine substantiierte Mängelrüge vor.

2.8.2. Die Kläger führten diesbezüglich aus, dass der Waschmaschinenanschluss bzw. das fehlende Ventil bereits im Einzugsprotokoll vermerkt gewesen sei. Die Kläger hätten das Badezimmer so übernommen und zu keinem Zeitpunkt eine Waschmaschine im Badezimmer eingebaut.

2.8.3. Die Beklagte macht demgegenüber geltend, dass ein Waschmaschinenanschluss im Einzugsprotokoll nicht erwähnt sei. Die Ergänzung zu Ziffer 3.51 in act. (...) betreffe das fehlende Brauseventil der Batterien beim Waschbecken. Somit sei davon auszugehen, dass die Kläger diesen Anschluss eingerichtet hätten und die Kosten für dessen Entfernung nun zu ihren Lasten gingen.

2.8.4. Der Hinweis im Übernahmeprotokoll dürfte sich tatsächlich nicht auf den Waschmaschinenanschluss beziehen. Die beweisbelastete Beklagte vermag trotzdem nicht darzutun, dass der Anschluss beim Einzug der Kläger noch nicht bestand, denn das Einzugsprotokoll befasst sich nicht mit den vorhandenen Anschlüssen. Die Beklagte tut auch nicht substantiiert dar, dass die Kläger im Bad des Mietobjekts eine Waschmaschine betrieben haben. Dazu hatten sie keinen Anlass, denn immerhin ist im Mietvertrag vorgesehen, dass ihnen in der Waschküche eine Waschmaschine zur Verfügung stand. Hinzu kommt, dass die Beklagte sich beim Streitpunkt des Kostenersatzes für den von den Klägern ersetzten Geschirrspüler mit einem Schreiben zur Wehr setzt, aus dem hervorgeht, dass sie den Vormietern C. und D. am 3. April 2003 schrieb, die „Waschmaschine in der Küche“ werde nicht übernommen (... vgl. dazu hinten Ziff. 4.4). Daraus geht hervor, dass die Vormieter eine Waschmaschine in der Wohnung (wenn auch nicht im Badezimmer) betrieben haben müssen, was auch einen entsprechenden Anschluss voraussetzt.

Es stellt sich sodann die Frage, ob ein Rückbau selbst im Falle einer Installation des Anschlusses durch die Kläger überhaupt verlangt werden könnte, zumal ein Waschmaschinenanschluss die Funktionalität des Mietobjekts nicht verändert und deshalb so oder anders keinen Minder-, sondern einen Mehrwert darstellt. Dies dürfte letztlich auch die Beklagte so sehen, denn es scheint, dass sie den Waschmaschinenanschluss bis zur Hauptverhandlung so belassen hat, konnte sie doch keine Rechnung diesbezüglich einreichen. Eine Forderung der Beklagten unter dem genannten Titel besteht aus den genannten Gründen nicht.

Auch hier würde sich im Übrigen ansonsten die Frage des offensichtlichen Rechtsmissbrauchs stellen, denn der Beklagten geht es anscheinend nur darum, mit ihrer Widerklage in diesem Punkt eine Forderung gegen die Kläger zu konstruieren, ohne dass für den geforderten und bislang unstrittig gar nicht durchgeführten Rückbau ein vernünftiger Grund ersichtlich wäre.

2.9. Ersatz Beleuchtungsabdeckung

2.9.1. Die Kläger bestreiten grundsätzlich nicht, dass sie der Beklagten Kostenersatz für die Reparatur der Beleuchtungsabdeckung im Bad schulden. Anlässlich der Hauptverhandlung liessen sie jedoch ausführen, dass die Rechnung nicht angemessen erscheine. Es sei nicht ersichtlich, dass eine Spiegelschrankabdeckung eine Stunde Arbeit erfordere. Beweise für ihre Behauptung offerierten die Kläger nicht.

2.9.2. Die Rechnung der Elektro-A AG vom 10. Juli 2018 belegt die von der Beklagten geltend gemachten Kosten für die Beleuchtungsabdeckung. Die Kosten von Fr. 152.– für die Lichtblende Opal GSL150 sowie der Posten "Serviceauto pauschal" von Fr. 18.– werden sodann von den Klägern nicht substantiiert bestritten. Einzig werden die Fr. 117.50 für die eine Arbeitsstunde für unangemessen erachtet. Eine Stunde Arbeit erscheint nach allgemeiner Erfahrung aber für das Ersetzen einer Beleuchtungsabdeckung durchaus angemessen, zumal die Hin- und Rückfahrt in dieser Stunde miteinberechnet wurde. Die Rechnung ist daher nicht zu beanstanden und die Forderung der Beklagten in der Höhe von Fr. 309.65 damit begründet.

2.10. Spannteppiche

2.10.1. Die Beklagte fordert von den Klägern einen pauschalisierten Betrag von Fr. 600.– für den Ersatz der Spannteppiche in der Wohnung, was einem Anteil an den entsprechenden Rechnungen über Fr. 6'140.45 von weniger als 10 % [9.77 %] entspreche. In der Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 machte die Beklagte die Kläger für die übermässige Abnutzung des Spannteppichs für einen Minderwert von Fr. 600.– verantwortlich (act. 23/3 S. 2):

"Die Spannteppiche sind teilweise auch durch Haustierhaltung (Katzen) Übermässig abgenutzt und weisen im Korridorbereich 2 Brandlöcher auf. Anteil z.L. Mieter: Minderwert Fr. 600.00."

Die Mängelrüge genügt den inhaltlichen Anforderungen von Art. 267a OR.

2.10.2. Die Kläger bestreiten die ihnen vorgehaltene übermässige Abnutzung der Spannteppiche und erheben den Einwand der abgelaufenen Lebensdauer. Anlässlich der Hauptverhandlung führten sie sodann aus, dass die Behauptung betreffend die Brandlöcher sowie diejenige der übermässigen Abnutzung nicht belegt seien und jeglicher Grundlage entbehrten.

2.10.3. Die Beklagte macht geltend, dass sich die Spannteppiche bei Einzug der Kläger in einem guten Zustand befunden hätten. Gemäss dem Übernahmeprotokoll sei einzig im Zimmer 4 ein Fleck vorhanden gewesen. Am 19. Oktober 2017 seien die Teppiche gemäss dem von der Beklagten aufgenommenen Protokoll dagegen durchwegs übermässig abgenutzt gewesen, was hauptsächlich auf die nicht bewilligte Tierhaltung der Kläger zurückzuführen sei. Ferner habe der Spannteppich im Korridorbereich zwei Brandlöcher aufgewiesen. Der Umstand, dass die Lebensdauer der Spannteppiche überschritten gewesen sei, bedeute nicht, dass diese wertlos gewesen seien; vielmehr sei von einem „Zustandswert auszugehen“.

2.10.4. Dass die Lebensdauer des Spannteppichs bereits abgelaufen war, ist unbestritten und wird auch durch die paritätische Lebensdauertabelle bestätigt, gemäss welcher Spannteppiche mittlerer Qualität eine Lebensdauer von zehn Jahren haben (a.a.O., S. 20). Die den Klägern vorgeworfene übermässige Abnutzung sowie das Vorhandensein von Brandlöcher sowie deren Verursachung durch sie

wird von ihnen bestritten. Es liegen sodann weder Fotos noch andere Beweismittel oder taugliche Beweisofferten für die übermässige Abnutzung im Recht. Die Kläger wohnten unbestrittenermassen über zwölf Jahre im Mietobjekt. Bei ihrem Einzug wiesen die Spannteppich laut act. 23/1 bereits eine "normale Abnutzung" auf, waren mithin schon damals nicht neu oder auch nur neuwertig. Der Ersatz der Teppiche drängte sich beim Auszug der Kläger damit ohnehin auf. Der von der Beklagten zum Nachweis für den angeblichen Minderwert allein ins Feld geführte und nicht mit tauglichen Beweisofferten untermauerte „Zustandswert“ der Teppiche betrug zudem unabhängig von der Art der allenfalls durch die Kläger verursachten Schäden Fr. 0.–. Die Beklagte hat im Übrigen weder die Schäden noch die Verursachung durch die Kläger ausreichend substantiiert oder taugliche Beweismittel dafür offeriert. Eine Forderung der Beklagten besteht in diesem Punkt nicht.

2.11. Schäden an der Terrasse/im Keller

2.11.1. Die Beklagte fordert von den Klägern insgesamt Fr. 7'688.50, nämlich Fr. 3'388.50 für die Behebung von Feuchtigkeitsschäden im Keller und Fr. 4'300.– für die Sanierung der Terrasse des Mietobjekts. In der Mängelrüge führte die Beklagte aus:

"Terrasse: Vorbehalten bleibt eine allfällige Schadensverursachung durch die Mieter am Terrassenbelag.

Kellerabteil: Unrat und Pflanzrückstände auf Sims vor Kellerfenster sind zu entfernen. Anteil z.L. Mieter: 100%. Wasser läuft von der Decke. Vorbehalten bleibt bei einem allfälligen Mieterschulden ein entsprechender Kostenanteil."

Die Mängelrüge genügt in Bezug auf die Schäden wegen mangelnden Unterhalts der Terrasse den inhaltlichen Anforderungen von Art. 267a OR.

2.11.2. Die Kläger bestreiten ihre Verantwortlichkeit in Bezug auf die Terrasse und die Feuchtigkeit im Keller und verweisen auf einen Bericht des von ihnen beigezogenen (Privat-)Gutachters des Mieterverbandes V., Architekt HTL, vom 10. Juni 2015. Insbesondere stellen sie sich auf den Standpunkt, dass allfällige

undichte Stellen an der Terrasse auf bauliche Unzulänglichkeiten bzw. den mangelnden Gebäudeunterhalt zurückzuführen seien. Anlässlich der Hauptverhandlung führten sie aus, selbst wenn sie die Terrasse nicht sachgemäss von Unkraut befreit hätten – was bestritten werde – hätten diese Arbeiten nicht zu ihren Pflichten gehört.

2.11.3. Die Beklagte macht demgegenüber geltend, dass die Kläger die Terrasse regelmässig hätten stark verwildern und das Unkraut spriessen lassen. Die Firma W. + Partner habe festgestellt, dass die Kläger die Abdichtung zum Keller beschädigt hätten, indem sie jeweils Unkraut unkontrolliert ausgerissen und die Terrasse mit einem Hochdruckgerät gereinigt hätten. Hätten sie die Terrasse jeweils von Unkraut befreit, wäre dies nicht notwendig gewesen. Es sei folglich davon auszugehen, dass die Kläger die Terrasse beschädigt und dadurch den Wassereintritt in ihren sowie in den benachbarten Keller verursacht hätten. Folglich hätten sie auch für die diesbezüglichen Reparaturkosten im Umfang von Fr. 3'388.50 für den Keller und Fr. 4'300.– für die Terrasse aufzukommen.

2.11.4. Anlässlich der Hauptverhandlung erhöhte die Beklagte ihre Forderung um Fr. 600.– in Bezug auf das Kellerfenster. Zur Begründung liess sie ausführen, es habe sich gezeigt, dass das Kellerfenster infolge des Wassereintritts völlig verfault gewesen sei. Dies sei zum Zeitpunkt der Abnahme noch nicht ersichtlich gewesen, auch weil Unkraut das Fenster verdeckt habe.

2.11.5. Liegen Mängel vor, welcher selbst bei sorgfältiger Abnahme der Mietsache nicht entdeckt werden konnten oder mit deren Vorhandensein der Vermieter nicht rechnen musste, hat dieser sie bei der Entdeckung sofort dem Mieter zu melden (SVIT-Kommentar-MÜLLER, a.a.O., Art. 267-267a OR N 63).

Die Beklagte rügte den Mangel betreffend Kellerfenster mit Schreiben vom 24. November 2017. Wann der Mangel genau entdeckt worden ist, geht weder aus den eingereichten Unterlagen hervor, noch wurde dies seitens der Beklagten näher ausgeführt. Es erscheint allerdings plausibel, dass die Schäden am Fenster erst bei einer genaueren Prüfung zum Vorschein traten.

2.11.6. Der Unterhalt der Mietsache ist grundsätzlich Vermieterpflicht. Die in Art. 259 OR geregelte kleine Unterhaltspflicht des Mieters in Gestalt der Pflicht zur Reinigung und zur Vornahme kleiner Ausbesserungen bildet zur Unterhaltspflicht des Vermieters die Ausnahme (ZK-HlGI, a.a.O., Art. 259 OR N 8). Ausbesserungen sind nur dann Sache des Mieters, wenn sie kein besonderes Fachwissen erfordern und ohne grösseren Aufwand vorgenommen werden können (ZK-HlGI, Art. 259 N 21).

Auch im vorliegenden Punkt erweist sich der von der Beklagten geltend gemachte Anspruch jedenfalls in der Hauptsache als unbegründet. Zunächst ist unklar, was das "unkontrollierte" Ausreissen von Unkraut mit der Dichtheit der Abdeckung zu tun haben soll. Der von der Beklagten beigezogene Handwerker W. verstrickt sich in Widersprüche, wenn er den Klägern die Reinigung mit dem Hochdruckreiniger vorwirft, in seiner Rechnung nach Beendigung seiner Sanierungsarbeiten jedoch selber eine solche vorsah. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Dichtheitsproblem wie gemäss der Einschätzung des klägerischen Privatgutachters V. auf Staunässe im Zuge einer Absenkung des Hauses gegenüber dem Kelleranbau zurückzuführen ist, welche zumindest bezüglich des Belags auch durch den von der Beklagten beauftragten Handwerker W. bestätigt wurde: Zunächst ist anzunehmen, dass eine intakte Abdichtung nicht durch unkontrolliertes Ausreissen von Unkraut beschädigt werden kann, denn wenn sie fachgerecht montiert wurde, ist ein Eindringen von Wurzelwerk nicht möglich. Sie taugt auch nur zum vorausgesetzten Gebrauch, wenn Reinigungsarbeiten wie das Jäten von Unkraut wie Löwenzahn und dergleichen ausgeführt werden können, ohne dass die Abdichtung beschädigt wird. Gleiches gilt für eine Hochdruckreinigung, wie nur schon der Umstand zeigt, dass der von der Beklagten beauftragte Handwerker W. nach Behebung der Schäden wie schon erwähnt selber eine solche vorsah. Nur bei einer älteren oder gar maroden Abdichtung scheint eine Beschädigung durch die genannten Reinigungsarbeiten daher überhaupt möglich.

Die Kontrolle und Instandhaltung der Abdichtung stellt sodann keinen "kleinen Unterhalt" dar, da es einer Person mit fehlenden Fachkenntnissen unmöglich ist zu beurteilen, ob eine Abdichtung ihren Zweck noch erfüllt.

Abgesehen davon unterliess die Beklagte jegliche Ausführungen oder Beweisofferten zum Alter der zur Mietzeit installierten Abdichtung und zu demjenigen des Terrassenbelags, und zwar obwohl der klägerische Privatgutachter die Vermutung äusserte, das Flachdach unter der Terrasse stamme wohl aus den 30-er Jahren. Aufgrund der durchgeführten Sanierung lässt sich auch der Zustand der Terrasse beim Mietende selbst mithilfe eines Fachmanns nicht mehr beurteilen, denn die Beklagte hat offenbar weder das entfernte Material aufbewahrt noch im Zuge der Sanierung Fotos vom Vorzustand anfertigen lassen. Es ist daher ohne Weiterungen davon auszugehen, dass Terrasse und Abdichtung am 31. Oktober 2017 schon viele Jahrzehnte alt waren. Es genügt zur Begründung des behaupteten Schadenersatzanspruchs keineswegs, sich die Frage zu stellen, weshalb es ausgerechnet während der Mietzeit der Kläger zum Schaden gekommen sei, obwohl die Liegenschaft aus den 30er-Jahren stamme, wie die Beklagte dies tut. Ohne substantiierte Behauptungen der Beklagten braucht nicht weiter untersucht zu werden, wann Terrasse und Abdichtung genau erstellt wurden. Dass eine marode Abdeckung irgendwann undicht wird, versteht sich von selbst. Insgesamt ist selbst aufgrund der Angaben der Beklagten davon auszugehen, dass der Zustand der Abdichtungen über viele Jahre hinweg nicht kontrolliert wurde, wie es die Pflicht der Beklagten gewesen wäre. Den Klägern kann auch keine Verletzung der Meldepflicht vorgeworfen werden, denn sie rügten bereits im Jahr 2007 den feuchten Keller gegenüber der Beklagten. Damit spricht alles für einen Baumangel. Ein vertragswidriges Verhalten der Kläger ist weder substantiiert behauptet noch mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Die Widerklage ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

2.11.7. Immerhin belegen die von der Beklagten eingereichten Fotos, die von den Klägern nicht beanstandet wurden, dass diese die Terrassenreinigung mitunter vernachlässigt haben. Die Fotos stammen laut Zeitstempel vom 8. Mai 2015. Dass die Entfernung des Unkrauts nicht zu ihren Pflichten gehören soll, wie die Kläger geltend machten, trifft nicht zu, denn die Reinigung der Terrasse gehörte zweifellos zu ihren Mieterpflichten und umfasste auch das Jäten. Allerdings hat die Beklagte die Kosten für die Reinigung nicht weiter substantiiert, und es liegt auch keine aufgeschlüsselte Rechnung betreffend Terrassensanierung im Recht. Da

überdies die Fotos nicht den Zustand bei der Rückgabe zeigen, lässt sich auch das Ausmass der Verunreinigung bei der Rückgabe nicht ermessen. Der beweissbelasteten Beklagten gelingt somit nicht darzulegen, wie hoch die Kosten für die den Klägern anzulastende Terrassenreinigung waren. Fraglich scheint auch der Kausalzusammenhang zum Schaden, denn zur Instandstellung der Abdichtung musste der Terrassenbelag ohnehin entfernt und nach der Neuverlegung gereinigt werden. Auch in diesem Punkt erweist sich daher die Forderung der Beklagten als unbegründet.

2.12. Fazit

Die Forderungen der Beklagten im Umfang von Fr. 9'990.50 sind damit mangels Rechtsgrundlage nicht ausgewiesen. Einzig in Bezug auf den Ersatz der Beleuchtungsabdeckung ist die Forderung in der Höhe von Fr. 309.65 begründet.

3. *Verzugszins*

3.1. Die Beklagte fordert von den Klägern 5 % Zins ab dem 14. März 2018 (act. 21 S. 2). Ist der Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug, hat er Verzugszins von 5 % zu bezahlen (Art. 104 Abs. 1 OR). In Verzug kommt der Schuldner grundsätzlich durch die Mahnung des Gläubigers (Art. 102 Abs. 1 OR). Bei der Mahnung handelt es sich um eine unmissverständliche Aufforderung zur Zahlung der Geldsumme. Sie ist eine empfangsbedürftige Erklärung. Eine Mahnung kann auch die Erhebung einer Leistungsklage darstellen (BSK OR I-WIEGAND, 6. Aufl., Art. 102 N 5 ff.).

3.2. Die Kläger wurden von der Beklagten betreffend Forderung bezüglich der Kalkablagerung sowie des Ersatzes der Beleuchtungsabdeckung anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 14. März 2018 durch die Widerklage sinngemäss gemahnt, weshalb Verzugszins ab diesem Datum geschuldet ist, was die Kläger im Übrigen auch nicht bestritten haben. Der Beklagten ist somit Verzugszins von 5 % auf dem Betrag von Fr. 359.65 ab dem 14. März 2018 zuzusprechen.

4. *Kostenübernahme Geschirrspüler*

4.1 Die Kläger fordern von der Beklagten Kostenersatz für den von ihnen ersetzten Geschirrspüler in der Höhe von Fr. 1'756.30. Zur Begründung führten sie aus, dass sie im Januar 2016, nachdem sie die Beklagte vergeblich um Behebung des Mangels an der Geschirrspülmaschine gebeten hätten, auf eigene Kosten eine neue Geschirrspülmaschine hätten einbauen lassen.

4.2 Die Beklagte hingegen stellt sich auf den Standpunkt, dass die Kläger den Geschirrspüler vom Vormieter übernommen hätten, weshalb dieser nicht Teil des Mietobjektes gewesen sei. Gleiches gelte somit auch für das im Jahr 2016 ohne Einwilligung der Beklagten angeschaffte Ersatzgerät. Die Forderung sei folglich unberechtigt. Es sei denn auch nicht verwunderlich, dass die Kläger ihre Forderung erst bei Auszug resp. just zu dem Zeitpunkt erhoben hätten, als die Beklagte ihrerseits Forderungen gestellt habe.

4.3 Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt und den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 OR). Bei Mängeln, die den vorausgesetzten Gebrauch der Sache zwar beeinträchtigen, aber nicht ausschliessen oder erheblich einschränken, kann der Mieter nach Art. 259b lit. b OR auch selber zur Mängelhebung auf Kosten des Vermieters schreiten (Ersatzvornahme). Die genannte Bestimmung verlangt dafür allerdings, dass der Vermieter den Mangel kennt und diesem nicht innert angemessener Frist Abhilfe schafft. Eine Fristansetzung durch den Mieter ist wie bei der fristlosen Kündigung bei schweren Mängeln gestützt auf Art. 259b lit. a OR gemäss dem Gesetzeswortlaut und der Rechtsprechung des Bundesgerichts hingegen nicht erforderlich (BGer, mp 1996, 24; Pra 2000 Nr. 49 E. 2d, m. Hw.; BGer, 17.8.2001, 4C.168/2001, E. 3b; BGer, 23.2.2011, 4A_628/2010, E. 4; BGer, 11.1.2016, 4A_476/2015, E. 4.3.3 und 4.4.2).

4.4 Die Kläger bestreiten, den Geschirrspüler von den Vormietern übernommen zu haben. Im Übernahmeprotokoll vom 1. April 2005 wurde betreffend Geschirrspüler "normale Abnutzung" angekreuzt und keine weitere Ergänzung angebracht. Die Beklagte reichte sodann ein Schreiben vom 3. April 2003 sowie das Abnah-

meprotokoll der Vormieter vom 26. Oktober 1996 ins Recht, aus welchen hervorgehen soll, dass die Kläger den Geschirrspüler von den Vormietern übernommen hätten. Das Schreiben vom 3. April 2003 wurde von der Beklagten jedoch an die Vormieter gesandt. Sie selber macht nicht geltend, dass die Kläger es beim Mietbeginn zu Gesicht bekommen hätten. Es belegt im Übrigen einzig, dass die Beklagte "die Waschmaschine in der Küche" von den Vormietern nicht übernommen hatte und nicht etwa einen Geschirrspüler. Auch aus dem Abnahmeprotokoll vom 26. Oktober 1996 kann nichts zugunsten der Beklagten abgeleitet werden. Im Gegenteil erscheint es wenig plausibel, dass der Geschirrspüler nicht Bestandteil des Mietobjektes war, zumal – wie oben erwähnt – im Übernahmeprotokoll vom 1. April 2005 nichts Gegenteiliges erwähnt wurde. Auch der Umstand, dass die Beklagte diverse Ergänzungen auf der letzten Seite des Protokolls anbrachte, jedoch keine solchen in Bezug auf den Geschirrspüler, spricht nicht für die Behauptung der Beklagten. Es gelingt der Beklagten somit nicht substantiiert zu behaupten und oder mit tauglichen Beweisofferten zu untermauern, dass die Kläger den Geschirrspüler von den Vormietern übernommen hatten und sie als Vermieterin nicht für dessen Unterhalt besorgt sein musste. Unbestritten ist sodann, dass die Kläger die Beklagte im Jahre 2015 aufforderten, den defekten Geschirrspüler zu reparieren oder zu ersetzen. Die Kläger waren folglich nach ihrer fruchtlosen Aufforderung zum Ersatz des defekten Gerätes auf Kosten der Beklagten berechtigt. Dass sie die Forderung erst im Laufe des vorliegenden Verfahrens geltend machten, schadet ihnen nicht, den bekanntlich sind Forderungen erst dann nicht mehr klagbar, wenn sie verjährt sind. Die Forderung in der Höhe von Fr. 1'756.30 wird alsdann mit der Rechnung der S. & Partner GmbH vom 6. Januar 2016 belegt, so dass die Hauptklage in diesem Punkt begründet ist.

5. Verzugszins

Die Kläger fordern von der Beklagten 5 % Zins ab dem 27. Oktober 2017 und stützen sich auf ihr Schreiben vom genannten Datum. Das Verzugsdatum wurde von der Beklagten nicht bestritten. Den Klägern ist somit Verzugszins von 5 % auf dem Betrag von Fr. 1'756.30 ab dem 27. Oktober 2017 zuzusprechen.

6. Antrag betreffend Freigabe des Mietzinskontos

6.1 Die Kläger reichten die vorliegende Klage mit dem Rechtsbegehren ein, die Beklagte sei zu verpflichten, ihre Zustimmung zur Herausgabe der geleisteten Sicherheit in der Höhe von Fr. 7'750.– inkl. aufgelaufener Zinsen bei der X Bank AG, Konto-Nr. ..., lautend auf [die Kläger], zu erklären resp. die geleistete Sicherheit zurückzuerstatten.

6.2 Die Parteien sind sich einig, dass mit der Mietkaution entsprechend dem Verfahrensausgang umgegangen werden soll. Der Klarheit halber ist die Befugnis der Kläger zum Bezug des Saldos dennoch im Dispositiv festzuhalten.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind grundsätzlich nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzulegen (Art. 106 Abs. 2 ZPO), wobei anerkannt ist, dass eine Partei (...) vollumfänglich mit Prozesskosten belastet werden kann, wo die Umstände dies nahe legen (URWYLER/GRÜTTER, DIKE-Kommentar, 2. Aufl., Art. 106 ZPO N 6).

Der Streitwert bestimmt sich nach der Höhe des Rechtsbegehrens, wobei im Falle der Widerklage für den Verfahrensstreitwert das höhere Begehren massgeblich ist, während für die Bestimmung der Prozesskosten eine Zusammenrechnung stattfindet, soweit die Anträge einander nicht ausschliessen (Art. 94 ZPO). Im vorliegenden Fall entspricht der Verfahrensstreitwert damit dem gemäss Ziff. 1 des modifizierten Widerklagebegehrens geltend gemachten Betrag von Fr. 13'408.15, denn dieser Betrag ist höher als das Hauptklagebegehren. Für die Berechnung der Prozesskosten sind die Fr. 1'756.30, welche die Kläger als Ersatz für die Kosten ihrer Ersatzvornahme geltend machen, hinzuzurechnen, denn Haupt- und Widerklage schliessen einander nicht aus. Nicht zu berücksichtigen ist der auf dem Mietkautionskonto liegende Betrag, denn wie schon erwähnt war zwischen den Parteien von Beginn weg nicht umstritten, dass das Depot gemäss dem Entscheid über die umstrittenen Punkte verwendet werden soll. Für die Kostenfolgen ist daher von einem Streitwert von Fr. 15'164.45 auszugehen.

Die Kläger unterliegen nur zu einem unwesentlichen Teil. Es rechtfertigt sich daher, die Gerichtskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen. Die Beklagte ist ausserdem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese bemisst sich nach dem ordentlichen Ansatz gemäss Verordnung über die Anwaltsgebühren.

(...)

Aus dem Urteil des **Obergerichts** NG190008-O vom 27. Mai 2019 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Diggelmann, Glur, Mazan, Gerichtsschreiber Jenny):

„(...)

Erwägungen:

1.

(...)

1.3 Gegen das Urteil der Vorinstanz erhob die Vermieterin am 11. März 2019 Berufung beim Obergericht, wobei sie die vollumfängliche Abweisung der Hauptklage und die vollumfängliche Guttheissung der Widerklage verlangte (vgl. act. 41). Den Kostenvorschuss von Fr. 3'358.– für das Berufungsverfahren leistete sie innerhalb einer Nachfrist (act. 52). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-38). Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert für die Berufung ist hier erreicht. Mit der Berufung können die unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie die unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden

(Art. 310 ZPO). Sie ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die Berufung erfolgte rechtzeitig (vgl. art. 36), schriftlich und begründet. Die Vermieterin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Auf ihre Berufung ist daher einzutreten.

3.

3.1. Im vorinstanzlichen Verfahren forderte die Vermieterin von den Mietern wie erwähnt die Bezahlung des *Mietzinses für den Monat November 2017* in der Höhe von Fr. 3'100.–. Die Vorinstanz wies diese Forderung ab. Sie führte im Wesentlichen aus, die Schlüssel und damit die Wohnung würden zum Zeitpunkt als zurückgegeben gelten, in welchem der Mieter dem Vermieter die Aushändigung der Schlüssel anbiete. Vorliegend sei unbestritten, dass der Mieter der Vermieterin den letzten Schlüssel am 31. Oktober 2018 angeboten, sie jedoch auf die Zusendung per Post beharrt habe. Keiner der von der Vermieterin geltend gemachten und von den Mietern zu verantwortenden Mängel seien derart beschaffen gewesen, dass die Vermieterin an einer Weitervermietung gehindert gewesen wäre. Zudem habe die Vermieterin keine Absicht gehabt, die Wohnung ab 1. November 2017 weiterzuvermieten, wie einerseits der Leerstand bis zur Hauptverhandlung gezeigt habe sowie andererseits aus dem Umstand habe geschlossen werden können, dass ihre Verwaltungsrätin keinen von den Mietern angebotenen Nachmieter kontaktiert habe.

Die Vermieterin entgegnet dem, sie habe nie bestätigt, dass ihr die persönliche Übergabe des Schlüssels angeboten worden sei. Im Gegenteil habe sie mittels Klageantwort die Ausführungen der Mieter ausdrücklich bestritten. Ohnehin sei von Beginn weg die postalische Zustellung der Schlüssel vereinbart gewesen. Mangels Rückgabe der Wohnung hätte sie diese mindestens bis Mitte November (postalische Zustellung des letzten Wohnungsschlüssels) nicht weitervermieten können. Nur schon aufgrund des Terrassenschadens habe keine sofortige Vermietung erfolgen können. Sie hätte sehr wohl die Wohnung unverzüglich weitervermietet, wenn dies möglich gewesen wäre. Erst zu einem späteren Zeitpunkt

habe sie sich entschieden, auch angesichts der Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Wohnungsmängeln, auf die Weitervermietung vorerst zu verzichten.

Die Rückgabe der Mietsache erfolgt mit der Rückgabe aller Schlüssel (vgl. BGer 4A_388/2013 vom 7. Januar 2014 E. 2.1, in mp 2014 S. 143). Bietet der Mieter die Rückgabe der Schlüssel korrekt an und verweigert der Vermieter die Annahme ungerechtfertigt, gerät der Vermieter in Annahmeverzug. Dies befreit den Mieter von der Leistung eines Mietzinses über den Rückgabetermin hinaus (vgl. ZK-Higi, Art. 267 N 61-65). Gemäss Anhang des Mietvertrags waren alle Schlüssel bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben, konkret also am 1. November 2017 um 12.00 Uhr. Weitere zwischen den Parteien vereinbarte Modalitäten hinsichtlich der Schlüsselerückgabe ergeben sich nicht aus den Akten. Die Mieter hätten die Schlüssel somit persönlich zurückgeben dürfen. Entgegen den Ausführungen der Vermieterin hat sie vor Vorinstanz nicht ausdrücklich bestritten, dass die Mieter ihr die persönliche Übergabe des letzten Schlüssels angeboten hätten. Die in der Klageantwort in Randziffer 6 aufgeführte Floskel, wonach alles bestritten sei, was nicht ausdrücklich zugestanden werde, ist nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung ohne Wirkung (vgl. BK ZPO-HURNI, Art. 55 N 41). Die Version der Mieter blieb aber nicht nur unbestritten, der damalige Rechtsvertreter der Vermieterin bestätigte anlässlich der Hauptverhandlung sogar die Bemühungen der Mieter, die Wohnungsschlüssel zurückzugeben, und das Beharren der Vermieterin auf einer Zustellung per Post (vgl. ...). Die Vorinstanz ging somit zu Recht davon aus, dass der Vermieterin – wie von den Mietern dargelegt – am 31. Oktober 2017 die persönliche Übergabe des Schlüssels angeboten wurde, sie aber auf der Zusendung per Post beharrte. Eine Rechtfertigung für die Weigerungshaltung der Vermieterin ist nicht ersichtlich und wurde von ihr auch nicht vorgebracht. Die Mieter boten somit die Schlüssel am 31. Oktober 2017 korrekt an und die Vermieterin verweigerte zu Unrecht die Annahme des letzten Schlüssels, weshalb sie in Annahmeverzug geriet.

Wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen (vgl. E. 3.2 bis 3.7) ergibt, gab es auch keine von den Mietern zu verantwortenden Mängel, welche die Vermieterin an der sofortigen Weitervermietung gehindert hätten. Schliesslich überzeugt auch

die Behauptung der Vermieterin nicht, sie hätte die Wohnung unverzüglich weitervermietet, wenn dies möglich gewesen wäre. Die Mieter teilten der Vermieterin nämlich mit Schreiben vom 20. September 2017 mit, es gebe sieben zahlungsfähige Mietinteressenten, welche – auch nachdem sie den feuchten Keller gesehen hatten – bereit seien, das Mietverhältnis ab dem 1. November 2017 zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Die Vorinstanz hat somit zu Recht einen Anspruch der Vermieterin auf den Mietzins für den November 2017 verneint.

3.2. Die Vermieterin verlangte im vorinstanzlichen Verfahren von den Mietern Fr. 300.– für den *Ersatz des Abfalleimers in der Küche*. Die Vorinstanz erachtete die Forderung als unbegründet. Sie erwog im Wesentlichen, beim neuen Abfalleimer handle es sich um ein handelsübliches Produkt, das den Anforderungen durchaus genüge. Da der Originalabfalleimer aufgrund des Alters so oder anders habe ersetzt werden müssen, komme ein Minderwertersatz von vornherein nicht in Betracht. Ganz abgesehen davon lägen für die angebliche Höhe des Minderwertes keine tauglichen Beweisofferten vor.

Gemäss Vermieterin ist der Ersatzabfalleimer weder qualitativ noch technisch mit dem Originalabfalleimer vergleichbar. Sie beanspruche deshalb den Ersatz der Kosten für eine angemessene (also taugliche) Ersatzanschaffung. Dass sie keinen Beleg für die Forderung geliefert habe, sei nebensächlich, denn die erhobene Forderung sei sehr gering und könne deshalb problemlos als angemessen betrachtet werden. Das Mietgericht kenne sich mit Ersatzanschaffungskosten aus und hätte auf seine Kenntnisse zurückgreifen müssen. Es sei notorisch, dass die Anschaffung eines qualitativen Abfalleimers schnell deutlich mehr als Fr. 300.– kosten könne.

Die Vermieterin, die Ansprüche auf Ersatz aus der Rückgabe der Mietsache in nicht ordnungsgemäsem Zustand erhebt, ist beweisbelastet für den Schaden (Vermögenseinbusse), den sie erlitten hat, für den Mangel an der Mietsache, der während der Mietdauer eingetreten sein muss und den Schaden verursacht hat, sowie endlich dafür, dass dieser Mangel vom Mieter zu vertreten ist (vgl. ZK-Higi, Art. 267 N 119). Weil der Originalabfalleimer defekt war (vgl. ...) und weil sich die erforderlichen Ersatzteile nicht mehr beschaffen liessen (vgl. ...), besorgten die

Mieter einen neuen, handelsüblichen Müllex-Abfalleimer. Die Vermieterin begründet nicht, weshalb der neue Abfalleimer technisch und qualitativ nicht mit dem Originalabfalleimer vergleichbar sein soll. Aus dem von den Mietern eingereichten Foto, auf welchem beide Abfalleimer abgebildet sind, ergibt sich dies jedenfalls nicht. Es ist daher weder nachvollziehbar noch ersichtlich, inwiefern der neue Abfalleimer keine gleichwertige Ersatzanschaffung sein soll. Die Vorinstanz wies die Forderung zu Recht ab.

3.3. Für *Malerarbeiten an den Türblättern in der Küche und im Badezimmer* forderte die Vermieterin insgesamt Fr. 200.–. Die Vorinstanz wies die Forderung ab. Sie führte im Wesentlichen aus, die Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 sei verfrüht erfolgt, da die Mieter am 31. Oktober 2017 diesbezügliche Malerarbeiten hätten ausführen lassen. Die erneute Rüge vom 24. November 2017 sei verspätet erfolgt – selbst wenn man vom für die Vermieterin günstigsten Fall ausgehe, die Frist habe am Tag nach dem erneuten Versand des letzten Schlüssels und damit am 15. November 2017 begonnen.

Die Vermieterin ist der Ansicht, die Mieter hätten gar nie auf eine taugliche Art und Weise bewiesen, dass sie an den fraglichen Türblättern Nachbesserungsarbeiten ausgeführt hätten. Sie hätten in diesem Zusammenhang eine Malerrechnung ins Recht gelegt, die bloss allgemeine Ausbesserungsarbeiten ausweise. Am günstigsten wäre im Übrigen die Annahme gewesen, die Frist für die erneute Rüge hätte am siebten Tag der postalischen Abholfrist und damit am 22. November 2017 begonnen. Ausgehend davon wäre die Rüge am 24. November 2017 rechtzeitig erfolgt.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Nach dem Gesetzeswortlaut erfolgt die Prüfung der Mietsache *bei* der Rückgabe, sie kann aber auch unmittelbar danach stattfinden (vgl. ZK-H1G1, Art. 267a N 14). Folglich kann sich die Mängelrüge vom 20. Oktober 2017 jedenfalls in Bezug auf jene Einwände nicht als genügend erweisen, bei denen die Mieter zwischen Rüge und Rückgabe am 31. Oktober 2017 Nachbesserungen vorgenommen haben. Aus der Rechnung des R. Malergeschäfts vom 16. November 2017 geht hervor, dass

im Auftrag des Mieters ausser am 18. September 2017 und am 9. Oktober 2017 auch am 31. Oktober 2017 in der Wohnung allgemeine Ausbesserungen an Wänden und Holzwerk durchgeführt wurden. Dabei wurden Beschädigungen an Wänden und dem Holzwerk gespachtelt, geschliffen und gestrichen. Daraus konnte die Vorinstanz ableiten, (auch) an den am 20. Oktober 2017 beanstandeten Türblättern in der Küche und im Badezimmer seien am 31. Oktober 2017 Nachbesserungen durchgeführt worden. Es bedurfte bezüglich der Schäden an diesen Türblättern somit einer erneuten Rüge.

Wie gesehen konnten die Mieter am Ende des Mietverhältnisses der Vermieterin den letzten Schlüssel nicht persönlich übergeben, weshalb die Mieter den Schlüssel der Vermieterin in einem Couvert zusandten. Die Sendung wurde von der Vermieterin nicht abgeholt (vgl. act. 3/17). In einem solchen Fall gilt als für die Prüfung massgebender Zeitpunkt der Rückgabe der Tag, an welchem die Frist für die Abholung der Sendung ablief (vgl. ZK-HIGI, Art. 267a N 15). Das Couvert mit dem Schlüssel wurde am 31. Oktober 2017 der Post übergeben. Am 10. November 2017 schickte die Post das Couvert zurück an den Mieter. Die Frist begann somit spätestens am 10. November 2017 zu laufen. Die Mängelrüge hat – um dem Tatbestandsmerkmal "sofort" zu genügen – in der Regel innerhalb von zwei oder drei Werktagen nach der Rückgabe zu erfolgen (vgl. ZK-HIGI, Art. 267a N 33). Die Mängelrüge vom 24. November 2017 war hinsichtlich der Türblätter in Küche und Bad demnach verspätet und die Vorinstanz hat die entsprechende Forderung der Vermieterin zu Recht abgewiesen.

3.4. Zu den für *Schäden an den Lavabos im separaten WC und im Badezimmer* sowie für *Schäden in der Badewanne* geltend gemachten Minderwerten von insgesamt Fr. 360.– führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, die Minderwerte seien mangels ausreichender Substantiierung und tauglicher Beweisofferten nicht zu berücksichtigen, umso weniger, als diese Einrichtungen schon beim Einzug der Mieter Beschädigungen aufgewiesen hätten. Entsprechend wies sie die Forderung ab.

Nach Ansicht der Vermieterin sei ihre in diesem Zusammenhang erhobene Forderung dermassen gering, dass man – gerade als Fachgericht – nicht an deren An-

gemessenheit zweifeln könne. Sie – die Vermieterin – sei nicht verpflichtet, eine Reparatur vorzunehmen, nur um den Schaden zu beweisen. Es reiche, wenn ihre Forderung gerechtfertigt sei und nach Erfahrungswerten dem erlittenen Schaden entspreche.

Auch bei einer geringen Forderung trägt der Vermieter die Beweislast für den Schaden sowie für den während der Mietdauer eingetretenen, den Schaden verursachenden und vom Mieter zu vertretenden Mangel (vgl. ZK-HIGI, Art. 267 N 119). Selbst bei einem ziffernmässig nicht nachweisbaren Schaden erlaubt Art. 42 Abs. 2 OR dem Geschädigten nicht, ohne nähere Angaben Forderungen in beliebiger Höhe zu stellen. Vielmehr sind auch im Rahmen dieser Norm – soweit möglich und zumutbar – alle Umstände zu behaupten, die Indizien für den Bestand eines Schadens darstellen und die Schätzung des Umfangs des Schadens erlauben (vgl. BGE 144 III 155 E. 2.3). Dass die Vermieterin den Beweis hinsichtlich der geltend gemachten Minderwerte an Lavabos und Badewanne erbracht hat und die Ausführungen der Vorinstanz somit unrichtig sind, vermag die Vermieterin in ihrer Berufung nicht darzulegen. Die Forderung wurde vorinstanzlich zu Recht abgelehnt.

3.5. Auch die für den *Rückbau des Waschmaschinenanschlusses im Badezimmer* einstweilen geforderten Fr. 200.– sprach die Vorinstanz der Vermieterin nicht zu. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die beweisbelastete Vermieterin vermöge nicht darzutun, dass der Anschluss beim Einzug der Mieter noch nicht bestanden habe, denn das Einzugsprotokoll – in welchem der Anschluss nicht erwähnt sei – befasse sich nicht mit den vorhandenen Anschlüssen. Die Vermieterin tue auch nicht substantiiert dar, dass die Mieter im Badezimmer eine Waschmaschine betrieben hätten. Dazu hätten sie auch keinen Anlass gehabt, denn immerhin sei im Mietvertrag die Benützung der Waschmaschine in der Waschküche vorgesehen.

Diese vorinstanzlichen Ausführungen entgegnet die Vermieterin mit der Frage, wie sie das Nichtvorhandensein eines Anschlusses denn sonst hätte beweisen sollen, wenn nicht mit dem Einzugsprotokoll, das keinen solchen Anschluss vorsehe. Zudem beweise die im Mietvertrag vorgesehene Benutzung der Waschmaschine in

der Waschküche, dass in der Wohnung zum Einzugszeitpunkt keine Waschmaschine und demnach auch kein Waschmaschinenanschluss vorhanden gewesen sei.

Die Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB findet auch Anwendung, wenn es wie hier (Nichtvorhandensein des Waschmaschinenanschlusses beim Einzug) um den Beweis negativer Tatsachen geht. Den bei negativen Tatsachen bestehenden Beweisschwierigkeiten ist zwar nicht mit einer Umkehr der Beweislast zu begegnen, jedoch mit gewissen Beweiserleichterungen (vgl. BGer 2C_988/2014 vom 1. September 2015 E. 3.1 und 3.2 sowie BGer 4A_364/2013 vom 5. März 2014 E. 6.6.4.). Der Beweis wäre somit erbracht, wenn genügend Indizien für das Nichtvorhandensein des Anschlusses zum Zeitpunkt des Einzugs der Mieter vorhanden wären. Dies ist jedoch nicht der Fall: Selbst wenn man bei der im Schreiben vom 3. April 2003 der Vermieterin an die Vormieter erwähnten "Waschmaschine in der Küche" davon ausgeht, es sei damit ein Geschirrspüler gemeint, lässt sich daraus nicht ableiten, im Badezimmer habe zum Zeitpunkt des Einzugs kein Waschmaschinenanschluss bestanden. Die im Mietvertrag vorgesehene Benutzung der Waschmaschine in der Waschküche kann – wie die Ausführungen der Vorinstanz und der Vermieterin zeigen – sowohl als Indiz für als auch gegen die Behauptung der Vermieterin ausgelegt werden. Auch die Tatsache, dass im Einzugsprotokoll der Waschmaschinenanschluss nicht erwähnt wird, stellt kein genügendes Indiz dar, da das Einzugsprotokoll sich nicht mit den vorhandenen Anschlüssen befasst. Wie erwähnt beurteilt sich die Beweislastverteilung auch bei negativen Tatsachen nach Art. 8 ZGB. Dass keine genügenden Indizien für die negative Behauptung der Vermieterin gegeben sind, wirkt sich deshalb zu ihrem Nachteil aus. Ohnehin wurden die Kosten für den Rückbau in der Höhe von Fr. 200.– nicht belegt. Insbesondere wurde auch keine entsprechende Offerte eingereicht (vgl. dazu ZK-HIGI, Art. 267 N 107). Die Forderung wurde daher aus mehreren Gründen im Ergebnis zurecht abgelehnt.

3.6. Die Vermieterin verlangte von den Mietern Fr. 600.– für den *Ersatz der Spannteppiche* in der Wohnung. Die Vorinstanz erwog zur Abweisung der Forderung im Wesentlichen, aufgrund des Alters habe sich der Ersatz der Teppiche

beim Auszug ohnehin aufgedrängt. Die Vermieterin habe im Übrigen weder die Schäden noch die Verursachung durch die Mieter ausreichend substantiiert oder taugliche Beweismittel dafür offeriert.

Die Vermieterin ist der Ansicht, mit den eingereichten Protokollen über den Ein- und Auszug, den Mängelrügen sowie den Rechnungen betreffend Austausch der Teppiche habe sie das Vorhandensein der Mängel (übermässige Abnutzung sowie zwei Brandlöcher im Korridorbereich; vgl. ...) bewiesen. Bei Zweifeln hätte die Vorinstanz aufgrund der Untersuchungsmaxime Abklärungen treffen müssen. Beispielsweise hätte es Fotos verlangen oder die Handwerker, welche die Teppiche ausgetauscht hätten, befragen müssen. Das Mietgericht als Fachgericht könne und müsse auf seine eigenen Erfahrungswerte zur Beurteilung einer Forderung zurückgreifen und dürfe sich nicht pauschal auf die nicht ausreichende Substantiierung der Forderung berufen.

Bei der Mängelrüge handelt es sich um eine blosser Parteibehauptung der Vermieterin. Die eingereichten Rechnungen belegen lediglich den Austausch der Teppiche und die dadurch entstandenen Kosten. Das Auszugsprotokoll erwähnt zwar die übermässige Abnutzung der Spannteppiche sowie zwei Brandlöcher im Korridorbereich. Da dieses Protokoll von den Mietern nicht unterzeichnet wurde, genügt es jedoch ebenfalls nicht als Beweis für das Vorhandensein der Mängel und auch nicht für deren Verursachung durch die Mieter. Weitere Belege wurden von der Vermieterin nicht eingereicht bzw. offeriert. Auch bei der im vorliegenden Verfahren geltenden sozialen Untersuchungsmaxime kann und muss sich das Gericht wie im ordentlichen Verfahren zurückhalten, wenn die Parteien durch einen Anwalt vertreten sind. Die Parteien müssen den Richter über den Sachverhalt informieren und dazu die Beweismittel nennen. Es ist nicht Sache des Richters, die Akten zu durchsuchen, um darin Beweismittel zu Gunsten einer Partei zu finden (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99). Die Vorinstanz hatte somit nicht die Pflicht, weitere Abklärungen zu treffen. Die Forderung wurde zu Recht abgewiesen.

3.7. Die Vorinstanz wies die Forderung der Vermieterin von total Fr. 8'288.50 für die *Behebung von Feuchtigkeitsschäden im Keller* sowie für die *Sanierung der*

Terrasse des Mietobjekts vollständig ab. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, nur bei einer älteren oder gar maroden Terrassenabdichtung scheine eine Beschädigung durch unkontrolliertes Ausreissen von Unkraut bzw. durch eine Hochdruckreinigung überhaupt möglich (gemäss Vermieterin waren dies die Gründe für die Beschädigung der Abdichtung, vgl. ...). Die Kontrolle und Instandhaltung der Abdichtung stelle sodann keinen "kleinen Unterhalt" dar, da es für eine Person mit fehlenden Fachkenntnissen unmöglich sei, zu beurteilen, ob eine Abdichtung ihren Zweck noch erfülle. Insgesamt sei selbst aufgrund der Angaben der Vermieterin davon auszugehen, dass der Zustand der Abdichtung über viele Jahre hinweg nicht kontrolliert worden sei, wie es die Pflicht der Vermieterin gewesen wäre. Den Mietern könne auch keine Verletzung der Meldepflicht vorgeworfen werden, denn sie hätten bereits im Jahr 2007 den feuchten Keller gegenüber der Vermieterin gerügt. Ein vertragswidriges Verhalten der Mieter sei weder substantiiert behauptet noch mit tauglichen Beweisofferten untermauert.

Die Vermieterin führt hingegen in der Berufung aus, der nicht angemessene Unterhalt der Terrasse durch die Mieter höre sich als Ursache für die Beschädigung der Terrassenabdichtung nicht à priori unplausibel an. Die Vorinstanz habe jedoch pauschal angenommen, der Schaden sei durch mangelhaften Gebäudeunterhalt seitens der Vermieterin entstanden. Die Vorinstanz hätte bereits aufgrund der unterschiedlichen Expertenberichte alle nötigen Abklärungen vornehmen müssen, um die relevanten Umstände herauszufinden – etwa durch das Einholen eines bauphysikalischen Gutachtens oder durch das Einholen der im Expertengutachten der Vermieterin erwähnten Fotos der Abdichtung. Dass die Mieter schon im Jahr 2007 einen feuchten Keller bemängelten, sei im Übrigen nicht zugunsten der Mieter, sondern wenn schon zugunsten der Vermieterin auszulegen. So beweise dieser Umstand, dass die Problematik während der Mietdauer der Mieter entstanden sei und nicht etwa davor.

Die Meinung der von den Parteien eingereichten Expertisen hinsichtlich der Ursache für die Schäden an der Terrasse und im Keller bzw. für die Beschädigung der Terrassenabdichtung gehen auseinander: Gemäss von den Mietern eingereichtem Schreiben vom 10. Juni 2015 des Architekten und Experten des Mieterverbandes

Zürich, V., liegt die Ursache des Wasserschadens im langjährigen vernachlässigten Gebäudeunterhalt. Ein Mieterfehlverhalten könne ausgeschlossen werden. Laut Ausführungen des Bekannten der Vermieterin, K.W. von W. + Partner, welche im Auftrag der Vermieterin die Sanierungsarbeiten durchführten, seien Löwenzahn und Weiden ohne Kontrolle ausgerissen worden. Durch das Reinigen mit Hochdruck sei Splitt/Sand ausgewaschen worden und der Belag habe sich gesenkt. Auch durch das Entfernen der Pflanzen könne die Abdichtung durch Wurzelschaden zusätzlich Schaden nehmen. Aufgrund der Divergenzen in den Meinungen der Experten beantragten die Vermieterin und – für den Fall, dass das Gericht weitere Abklärungen als notwendig erachte – auch die Mieter die Einholung eines Sachverständigengutachtens durch das Gericht. Darauf verzichtete das Gericht, was von der Vermieterin nun kritisiert wird. Nach den im Auftrag der Vermieterin durchgeführten Sanierungsarbeiten im April 2018, inklusive Verlegen der neuen Terrassenabdichtung, hätte die Einholung eines Gutachtens über die Ursache der Beschädigung der alten Abdichtung jedoch keinen Erkenntnisgewinn mehr gebracht. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht auf die Einholung eines Gutachtens verzichtet. Wenn die von K.W. erwähnten bzw. andere Fotos – z.B. der beschädigten Abdichtung – oder das im Rahmen der Sanierung entfernte Material sachdienliche Hinweise für die Ursache gegeben hätten, hätte die Vermieterin diese Beweismittel in das vorinstanzliche Verfahren einbringen können. Dies tat sie nicht.

Mit der zu wenig eindeutigen Einschätzung des Bekannten der Vermieterin sowie mit den hinsichtlich der Ursache nicht aufschlussreichen Fotos der Terrasse und des Kellers ist der Vermieterin der Beweis nicht gelungen, dass die Mieter mit dem nicht angemessenen Unterhalt der Terrasse die Schäden an der Terrasse und im Keller verursacht haben. Auch aus der Beanstandung der Mieter im Jahr 2007 ergibt sich kein Hinweis auf die Ursache der Schäden. Die Vorinstanz wies somit auch diese Forderung zu Recht ab.

3.8. Die Mieter forderten von der Vermieterin im vorinstanzlichen Verfahren Kostenersatz in der Höhe von Fr. 1'756.30 für den von ihnen ersetzten *Geschirrspüler*. Die Vorinstanz erwog dazu im Wesentlichen, die Mieter hätten die Behaup-

tung der Vermieterin bestritten, den Geschirrspüler von den Vormietern übernommen zu haben. Im Übernahmeprotokoll vom 1. April 2005 sei betreffend Geschirrspüler "normale Abnutzung" angekreuzt und keine weitere Ergänzung angebracht worden. Das Schreiben vom 3. April 2003 belege einzig, dass die Vermieterin "die Waschmaschine in der Küche" von den Vormietern nicht übernommen habe. Es gelinge der Vermieterin somit nicht, substantiiert zu behaupten und oder mit tauglichen Beweisofferten zu untermauern, dass die Mieter den Geschirrspüler von den Vormietern übernommen hätten. Unbestritten sei sodann, dass die Mieter die Vermieterin im Jahr 2015 aufgefordert hätten, den defekten Geschirrspüler zu reparieren oder zu ersetzen.

Die Vermieterin stellt sich auf den Standpunkt, die Mieter hätten keine Beweise für die bestrittene Behauptung geliefert, dass sie im Jahr 2015 tatsächlich eine defekte Geschirrspülmaschine bemängelt hätten, und die Mieter hätten auch nicht aufgezeigt, weswegen die alte Geschirrspülmaschine habe ersetzt werden müssen und es nicht etwa gereicht hätte, sie zu reparieren. Sie – die Vermieterin – sei nicht deutscher Muttersprache und habe im Schreiben vom 3. April 2003 die Wörter "Waschmaschine" und "Geschirrspüler" vertauscht. Das Schreiben zeige eindeutig auf, dass der Geschirrspüler in der Küche nicht übernommen worden und somit nicht Teil des Mietvertrags gewesen sei. Nichts anderes ergebe sich aus der im Einzugsprotokoll ohne weitere Bemerkungen angekreuzten "normalen Abnutzung". Im Übrigen trage die Vermieterin nicht die Beweislast hinsichtlich der Nichtzugehörigkeit des Geschirrspülers zum Mietvertrag.

Aufgrund des Einzugsprotokolls vom 1. April 2005, welches den Geschirrspüler aufführt und von normaler Abnutzung spricht, ansonsten diesbezüglich jedoch keine Ergänzungen oder Erläuterungen macht, ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, der Geschirrspüler sei Teil des Mietvertrages gewesen. Hinsichtlich des Einwandes bzw. der rechtshindernden Behauptung, den Geschirrspüler hätten die Mieter von den Vormietern übernommen, lag die Beweislast bei der behauptenden Vermieterin (vgl. BGE 128 III 271 E. 2a/aa). Der Beweis gelang ihr nicht: Im Schreiben vom 3. April 2003 der Vermieterin an die Vormieter steht wortwörtlich: "Die Waschmaschine in der Küche wird nicht übernommen". Entgegen den Aus-

fürungen der Vermieterin ist nicht klar, dass mit der Waschmaschine ein Geschirrspüler gemeint war. Das Schreiben wurde in gutem Deutsch verfasst und es ist auch nicht per se ausgeschlossen, dass die Vermieter eine Waschmaschine in der Küche hatten. In der Mängelrüge der Vermieterin vom 20. Oktober 2017 steht zum Geschirrspüler im Übrigen, eine Funktionskontrolle und der richtige Anschluss des Gerätes bleibe vorbehalten. Daraus lässt sich ebenfalls nichts zu Gunsten der Vermieterin ableiten. Die von den Mietern behauptete Mängelrüge betreffend den Geschirrspüler aus dem Jahr 2015 wurde von der Vermieterin nicht bestritten – die allgemeine Bestreitungsfloskel zeigt wie eingangs erwähnt keine Wirkung. Im Gegenteil führte der damalige Rechtsvertreter anlässlich der Hauptverhandlung aus, als die Mieter im Jahr 2015 auf die Vermieterin zugekommen seien und einen entsprechenden Ersatz gefordert hätten, seien sie darauf hingewiesen worden, dass es sich um einen Mietereinbau handle. Die Höhe der Forderung der Mieter ergibt sich schliesslich aus der Rechnung vom 6. Januar 2016 über die Montage des neuen Geschirrspülers. Die Gutheissung durch die Vorinstanz erfolgte somit zu Recht.

3.9. Im Ergebnis hat die Vorinstanz zu Recht die Hauptklage der Mieter vollumfänglich gutgeheissen und die Widerklage der Vermieterin mit Ausnahme der anerkannten Fr. 50.– wegen Kalkrückständen sowie der Fr. 309.65 für den Ersatz einer Beleuchtungsabdeckung abgewiesen. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

4.

4.1. 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. 22'604.80 resultiert gestützt auf §§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG eine Entscheidgebühr von Fr. 3'358.– für das zweitinstanzliche Verfahren. Da die Vermieterin im Berufungsverfahren unterliegt, sind ihr die Gerichtskosten in dieser Höhe aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

4.2. Parteientschädigungen für dieses Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: der Vermieterin nicht, weil sie unterliegt, und den Mietern nicht, weil ihnen keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind.

(...)"

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2019, 29. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;

Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident