

Mietgericht Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: MJ230080-L / U

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident Dr. R. Weber sowie der Gerichtsschreiber
MLaw D. Tobler

Urteil vom 29. August 2024

in Sachen

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,

Kläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, LL.M. X. _____

gegen

C. _____ **AG**,

Beklagte

vertreten durch Verwalterin D. _____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Mietzinshinterlegung/Mietzinsreduktion/Schadenersatz etc. (Mietvertrag)**

Rechtsbegehren der Kläger:

(act. 1 S. 2)

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 22'000 zuzüglich 5 % Zins seit dem 3. September 2023 zu bezahlen.
2. Die bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse seien an die Forderung gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 anzurechnen und zu Gunsten der Kläger freizugeben.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % MwSt.) zulasten der Beklagten.

Anlässlich der Hauptverhandlungen modifiziertes

Rechtsbegehren der Kläger:

(act. 16 S. 1 und act. 29 S. 1)

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 21'602 zuzüglich 5 % Zins seit dem 3. September 2023 zu bezahlen.
2. Die bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse seien an die Forderung gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 anzurechnen und zu Gunsten der Kläger freizugeben.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1 % MwSt.) zulasten der Beklagten.

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 19 S. 1)

"Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen, soweit die Kläger mehr oder anderes gefordert wird als eine Mietzinsherabsetzung von insgesamt CHF 1'060.00;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Kläger."

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 24. Januar 2019 mieteten die Kläger von der Beklagten per 1. Februar 2019 eine zweistöckige 3.5-Zimmerwohnung im 3. und 4. Obergeschoss in der Liegenschaft an der E.____-strasse 1 in ... Zürich. Der vereinbarte monatliche Bruttomietzins betrug dabei Fr. 2'350.– (act. 3/2). Den Klägern wurde

am 8. Juni 2023 eine Mietzinserhöhung auf Fr. 2'442.– brutto per 1. Oktober 2023 zugestellt (act. 21/2). Im Obergeschoss befinden sich das Schlaf- und Arbeitszimmer und im unteren Geschoss eine offene Küche sowie das Wohnzimmer (act. 16 S. 3, act. 18/5 und act. 21/1).

Die Kläger informierten die Beklagte am 3. April 2023 über einen Wasserschaden an der Decke im 4. Obergeschoss (act. 18/6). Letztere bot daraufhin Fachpersonen auf, welche die Wohnung sowie die darüber liegende Wohnung untersuchten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine undichte Leitung eines Geschirrspülers oberhalb der Flecken in der klägerischen Wohnung festgestellt, welche sogleich repariert wurde. Danach wurde am 4. April 2023 auch mindestens ein Trocknungsgerät in der Wohnung der Kläger installiert. Weiter plante man, nach der Trocknung die betroffenen Stellen neu zu streichen (act. 16 S. 4; act. 19 S. 4; act. 29 S. 6 und 21). Der dafür aufgebotene Maler begutachtete am 26. April 2023 die klägerische Wohnung und entfernte sodann am 3. Mai 2023 die Farbe und den Putz an den betroffenen Stellen. Dabei stellte er eine hohe Feuchtigkeit in der Decke fest, sodass er die Arbeiten abbrach und stattdessen am 4. Mai 2023 ein weiteres Trocknungsgerät in der Wohnung installierte (act. 16 S. 4 ff.; act. 19 S. 4 und 7; act. 21/7).

Anfang Mai stellten der Sanitär und der Hauswart fest, dass der Mieter oberhalb der Wohnung unfachmännisch eine Wasserleitung auf der Terrasse installiert habe und die Terrassenabdichtung leicht beschädigt sei (act. 16 S. 6 und act. 19 S. 4 f.; Prot. S. 9 f.). Deshalb wurde die Abdichtung der darüber liegenden Terrasse am 5. Mai 2023 neu geteert (act. 16 S. 7 f., act. 19 S. 4 f. und act. 21/5). Am 15. Mai 2023 verschlimmerte sich der Wasserschaden, indem das Wasser in das obere Stockwerk auf die darunterliegende Treppe alle 20-30 Sekunden herabtropfte, weshalb die Kläger die Beklagte erneut kontaktierten (act. 16 S. 6, act. 18/13-16, act. 19 S. 5 und act. 29 S. 15). Daraufhin bemerkte der Sanitär, dass die unfachmännisch installierte Wasserleitung nicht die Schadensursache darstelle und für die Ermittlung des Wassereintritts ein Leckortler aufgeboden werden solle (act. 16 S. 7 ff. und act. 19 S. 5). Die Beklagte bot deshalb die Spezialistin F. _____ sowie einen Dachdecker auf.

Die Kläger setzten der Beklagten mit Schreiben vom 17. Mai 2023 eine Frist bis zum 22. Juni 2023, um den Wasserschaden zu beheben, und drohten im Unterlassungsfall damit, die zukünftigen Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde zu hinterlegen. Ausserdem informierten sie die Beklagte, dass sie aufgrund des Wasserschadens die Wohnung verlassen und in einer temporären Unterkunft unterkommen würden. Die Wohnung verliessen die Kläger am 18. Mai 2023 und zogen zunächst bis zum 22. Mai 2023 in ein Hotel. Anschliessend mieteten sie eine 2.5-Zimmerwohnung an der G. _____-strasse 2 (act. 16 S. 8; act. 18/18, 55 und 61-62).

Am 2. Juni 2023 wurde eine Ausweitung des Wasserschadens auf das Schlafzimmer festgestellt (act. 16 S. 10 und act. 18/27-29; Prot. S. 12). Um den Wasserschaden endgültig zu beheben, wurde daraufhin die darüber liegende Terrasse in der Woche vom 10. Juli 2023 saniert (act. 16 S. 15, act. 19 S. 6 und act. 29 S. 16). Nach der Terrassensanierung wurde die Wohnung nochmals getrocknet. Am 27. Juli 2023 konnten die Trocknungsgeräte entfernt und anschliessend bis zum 24. August 2023 die betroffenen Stellen gestrichen werden (act. 16 S. 16, act. 19 S. 7, act. 21/9 und act. 29 S. 19).

Die Kläger hinterlegten die Bruttomietzinse von Juli bis November 2023 (drei Mietzinse à Fr. 2'350.- und zwei à Fr. 2'442.-) bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen Zürich (act. 3/2, act. 7, act. 16 S. 13 und act. 21/2; Prot. S. 18).

2. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 23. Juni 2023 (überbracht) stellten die Kläger ein Hinterlegungsgesuch und reichten mit Eingabe vom 11. Juli 2023 eine Klage bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich ein (act. 6/1 und act. 6/8). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. Oktober 2023 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss gleichen Datums wurde den Klägern deshalb die Klagebewilligung erteilt, welche ihnen am 19. Oktober 2023 zugestellt wurde (act. 5 und act. 6/28-29).

Mit Eingabe vom 10. November 2023 (Datum Poststempel) gelangten die Kläger fristgerecht mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren an das hiesige Gericht (act. 1-5). Mit Verfügung vom 15. November 2023 wurde der Beklagten das Doppel

der Klage samt Beilagen zugestellt und den Klägern Frist zur Leistung des Kostenvorschusses im Umfang von Fr. 3'310.– angesetzt (act. 9). Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 10 und act. 12).

Die Parteien wurden am 8. Dezember 2023 zur Hauptverhandlung auf den 7. Februar 2024 vorgeladen (act. 13). Anlässlich jener erstatteten die Parteien ihre ersten Parteivorträge (act. 16 und act. 19; Prot. S. 5 ff.). Nachdem die Vergleichsgespräche gescheitert waren, wurde das Verfahren zwecks weiterer aussergerichtlicher Vergleichsgespräche sistiert (Prot. S. 20). Nach Scheitern derselben wurden die Parteien am 22. April 2024 zur Fortsetzung der Hauptverhandlung auf den 19. Juni 2024 vorgeladen (act. 28). Anlässlich der zweiten Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre weiteren Vorträge (act. 29; Prot. S. 22 ff.). Nach erneutem Scheitern der Vergleichsgespräche wurde das Verfahren für spruchreif erklärt (Prot. S. 32).

II. Prozessuales

1. Zuständigkeit und Verfahrensart

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Einzelgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, da es sich um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Wohnräume mit einem Streitwert von weniger als Fr. 30'000.– handelt (§ 26 i.V.m. § 21 lit. a GOG; Art. 33 und 35 ZPO). Anwendbar ist das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

2. Soziale Untersuchungsmaxime

Im vereinfachten Verfahren gilt der beschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. In Verfahren über Streitigkeiten betreffend Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen stellt das Gericht bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 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 Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Be-

fragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorge-
tragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2;
BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., 2017, Art. 247 N 4).

3. Reduktion der Forderung

Die Kläger erklärten anlässlich der Hauptverhandlung, die Klage um Fr. 398.– auf
Fr. 21'602.– zu reduzieren und passten den Mehrwertsteuersatz bei der beantrag-
ten Parteientschädigung an (act. 16 S. 1 f.). Beides ist ohne weiteres zulässig
(Art. 227 Abs. 1 und 3 ZPO).

III. Parteistandpunkte

1. Die Kläger stellen sich auf den Standpunkt, dass es durch einen Wasserschaden an Wand und Decke im Zeitraum zwischen dem 1. April 2023 und dem 2. September 2023, Mängel in der streitgegenständlichen Wohnung gegeben habe. Dieser Schaden habe Schimmel sowie eine tropfende Decke und herabfallende Baubsubstanz verursacht. Aufgrund dieser Umstände und der Tatsache, dass die Trocknungsgeräte hohe Lärmimmissionen, Trockenheit und Staub in der Wohnung verursacht hätten, hätten sich die Kläger gezwungen gesehen, die Wohnung aus Gesundheitsgründen zwischenzeitlich zu verlassen (act. 16 S. 3-17; act. 29 S. 2-12 und 27; Prot. S. 27 ff.).

So hätten sich die Kläger erstmals am 3. April 2023 bei der Verwaltung gemeldet, da seit dem 1. April 2023 im oberen Geschoss an zwei Stellen an der Decke gelblich, rosa und braune Verfärbungen entstanden seien, wobei sich später der Verputz und die Farbe von der Decke abgelöst habe (act. 16 S. 3, act. 18/6-8 und act. 29 S. 20). Die Beklagte habe daraufhin am Folgetag mehrere Trocknungsgeräte installiert (act. 29 S. 21 und 24). Die Wohnung habe zu diesem Zeitpunkt bereits unangenehm modrig gerochen und sei im Allgemeinen sehr feucht gewesen. Die Kläger hätten sogleich Gegenstände im Wohnzimmer und im Arbeitszimmer zwischengelagert (act. 16 S. 4).

Am 26. April 2023 habe dann das Malerunternehmen H._____ den Wasserschaden begutachtet und dabei festgestellt, dass die gesamte Decke im oberen Flur gestrichen werden müsse. Die Verfärbungen seien in der Zwischenzeit grösser geworden und es hätten sich auch an anderen Stellen Flecken gebildet (act. 16 S. 4 f. und act. 18/9). Das Malerunternehmen habe daraufhin am 3. Mai 2023 im oberen Geschoss die gesamte schimmelbefallene Farbe und den Putz an den entsprechenden Stellen entfernt. Dabei sei bemerkt worden, dass die Feuchtigkeit in der Decke bei 3 % gelegen sei; dies bei einem Grenzwert von 0.3 % (act. 16 S. 3 und 5). Zudem sei die Bausubstanz der Decke fast von selbst abgefallen (act. 29 S. 3 und 18; vgl. auch act. 21/7). Der Maler habe den Klägern mitgeteilt, es sei erstaunlich, dass eine derart hohe Feuchtigkeit vorliege, obwohl das Problem erst seit vier Wochen bestehe. Die Kläger bringen deshalb vor, dass die Decke zwangsläufig bereits vor der Mängelanzeige am 3. April 2023 eine übermässig hohe Feuchtigkeit aufgewiesen habe. Aufgrund dieser müsse davon ausgegangen werden, dass sich Schimmel unter dem Putz gebildet habe. So sei es auch ein biologischer Prozess, dass bei Feuchtigkeit Schimmel entstehe (act. 16 S. 3 und 5; act. 29 S. 4 ff. und 18 f.). Da die Schimmelsporen durch die Trocknungsgeräte verteilt würden, habe die Beklagte durch die sofortige Einleitung der Trocknung den Schimmel nicht bekämpft, sondern sogar begünstigt (act. 29 S. 4 f.).

Ab dem 15. Mai 2023 habe sich der Wasserschaden verschlimmert. Insbesondere sei die Decke im oberen Geschoss derart durchnässt gewesen, sodass es alle 20 bis 30 Sekunden durch die Decke auf die Treppe und die darunterliegende Küche getropft habe und sich die Verfärbungen an der Decke immer weiter ausgebreitet hätten. Da es durch die offene Treppe hindurch auf die Ablagefläche der Küche getropft habe, hätten die Kläger die Küche aus hygienischen Gründen nicht mehr benutzen können (act. 16 S. 6, act. 18/13-16 und act. 29 S. 9; Prot. S. 30). Mit Korrespondenz vom 15. und 17. Mai 2023 hätten die Kläger die Beklagte über die Verschlechterung der Lage in Kenntnis gesetzt. Die Beklagte habe zwar daraufhin am 17. Mai 2023 einen Dachdecker beauftragt, Notmassnahmen zu ergreifen; diese hätten die Lage allerdings nicht verbessert. Da unter dem Verputz Schimmel erkennbar gewesen sei, der sich durch die trockene Luft in der Wohnung – insbesondere auf den Ablageflächen der Küche – verteilt habe, und die Kläger sowie ihre

Tochter gesundheitliche Reaktionen (wie Schnupfen, Husten und gerötete Augen) bemerkt hätten, hätten sich die Kläger gezwungen gesehen, am 18. Mai 2023 ihre Wohnung zu verlassen (act. 16 S. 7 f.; act. 18/13 und 15-18; act. 29 S. 5 und 8; Prot. S. 28). Die gesundheitliche Gefährdung der Kläger dränge sich insbesondere auf, da der Kläger 1 an einer Milbenallergie bzw. die Klägerin 2 an Schlafstörungen leiden würden. Letztere sei sehr lärmempfindlich und leide auch an einer periorifiziellen [d.h. rund um eine Körperöffnung befindliche] Dermatitis, wobei ein Zusammenhang mit Asthma bestehe (act. 16 S. 19 und act. 18/51-52). Das Immunsystem der dreijährigen Tochter der Kläger sei gegenüber sämtlichen Erregern, negativen Umwelteinflüssen und Schimmel nur bedingt abwehrbereit (act. 16 S. 20 f. und act. 29 S. 5 f.).

Die Kläger hätten der Beklagten am 24. Mai 2023 weiter den sich stets verschlechternden Zustand der Wohnung mitgeteilt. Insbesondere habe es nun im Zwei- bis Dreisekundentakt an zwei Stellen von der Decke getropft. Die Kläger hätten deshalb auch diverse weitere Gegenstände und Möbel vom Flur im oberen Geschoss ins Arbeitszimmer und ins Wohnzimmer versetzen müssen, weshalb diese beiden Räume fortan nun mehr als Lagerraum gedient hätten (act. 16 S. 8 und act. 18/19-22). Am 25. Mai 2023 sei I. _____, ein Experte des Mieterverbands, vor Ort gewesen, welcher einen sehr schlechten, auf Schimmel zurückzuführenden, Geruch in der Wohnung festgestellt habe. Die Situation habe sich nach seiner Aussage verschlechtert, da die Handwerker versucht hätten, die Wohnung zu entfeuchten, ohne zuerst die Schimmelsporen vollständig zu entfernen. Da I. _____ von Schimmel ausgegangen sei, habe er den Klägern anschliessend eine Schimmelbroschüre zukommen lassen (act. 16 S. 9 f.; act. 18/25; act. 29 S. 5, 7 und 17).

Am 27. Mai 2023 seien sodann die Trocknungsgeräte der Marke *Proklima* durch neue Trocknungsgeräte der Marke *Oasis D165*, die eine deutliche stärkere Kraft aufweisen würden, ausgewechselt worden (act. 16 S. 10 und act. 29 S. 6 f.). Die Kläger bringen vor, dass bereits die bisherigen Trocknungsgeräte der Marke *Proklima* eine Lautstärke von ca. 40 Dezibel verursacht hätten. Die neuen Trocknungsgeräte – welche jeweils mit Ventilatoren im Set im Gang sowie ab 8. Juni 2023 auch

im Schlafzimmer im Einsatz gewesen seien – hätten demgegenüber eine Lautstärke von 62 Dezibel aufgewiesen (act. 18/54, act. 29 S. 6 f. und act. 31/75). Diese Lärmimmissionen über mehrere Monate hinweg seien für die Kläger und ihre dreijährige Tochter – selbst bei Schliessen der Türen oder Verwendung von Ohrstöpsel – unzumutbar und übermässig gewesen (act. 29 S. 6 f.). Die Trocknungsgeräte hätten zusätzlich zu trockener und heisser Luft geführt. Konkret hätten diese eine Temperatur von über 30 Grad sowie eine Luftfeuchtigkeit von nur 20 % verursacht (act. 16 S. 15, act. 29 S. 8 und act. 31/76). Beispielsweise sei es am 9. Juni 2023 in der Wohnung 29.1 Grad bei 35 % Luftfeuchtigkeit gewesen (Prot. S. 19); an anderen Tagen habe die Luftfeuchtigkeit 25 % betragen (act. 18/34; Prot. S. 29). Diese trockene Luft sei nach Ansicht der Kläger – insbesondere für Kleinkinder – gesundheitsschädigend, da sie die Abwehr des Körpers schwäche und die Schleimhäute austrockne. So sei üblicherweise eine Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 % empfohlen (act. 29 S. 8).

Am 2. Juni 2023 hätten die Kläger festgestellt, dass nun auch die Schlafzimmerdecke vom Wasserschaden betroffen sei, da sich Verfärbungen gebildet hätten. Um diesen Schaden zu behandeln, habe der Trockenexperte den Klägern mitgeteilt, dass der Wandschrank demontiert werden müsse, weshalb sich letztere gezwungen gesehen hätten, Boxen, Aufbewahrungstaschen und Umzugskartons zu beschaffen. Am 8. Juni 2023 sei der Wandschrank schliesslich demontiert und zusätzlich ein weiteres Set an Trocknungsgerät und Ventilator im Schlafzimmer aufgestellt worden (act. 16 S. 10 f., act. 18/27-29 und act. 29 S. 6 f.). Der anwesende Maler habe zudem den Schimmel versucht, mithilfe eines Schimmelsprays zu entfernen (act. 29 S. 17).

In der darauffolgenden Zeit habe sich die Situation weiter verschlimmert, was die Kläger der Beklagten mit Korrespondenz vom 16., 19. und 23. Juni 2023 jeweils anzeigt und dokumentiert hätten (act. 16 S. 12 ff. und act. 18/33-42). Zuletzt (i.) seien die Verfärbungen immer grösser und dunkler geworden; (ii.) habe sich Putz und Bausubstanz von Decke und Wand gelöst und sei auf bzw. durch die offene Treppe in die darunter liegende Küche gefallen; (iii.) sei gelblich verfärbtes Wasser sowohl im Flur als auch im Schlafzimmer durch die Decke gesickert und (iv.) habe

es im Flur über der Treppe, im Flur in der Ecke zum Schlafzimmer und in der Ecke zum Bad getropft (act. 16 S. 13 f.; act. 29 S. 9, 18 und 25; Prot. S. 28). Erst am 6. Juli 2023 sei ein Dachdecker der J._____ AG vor Ort gewesen, woraufhin die fehlerhafte Terrasse der Nachbarn vom saniert worden sei (act. 16 S. 14 f.). Die Beklagte habe nach Abschluss der Sanierungsarbeiten die Kläger allerdings nicht informiert. Nach mehreren Kontaktversuchen seien die Kläger schliesslich am 16. August 2023 von Frau K._____ der Verwalterin D._____ AG informiert worden, dass die Malerarbeiten in Kürze stattfänden (act. 16 S. 16). Nachdem die Malerarbeiten am 25. August 2023 beendet gewesen und die Wohnung am 31. August 2023 gereinigt worden seien, sei diese ab dem 2. September 2023 wieder bezugsbereit gewesen (act. 16 S. 16 f.; act. 18/46-49; act. 29 S. 2 f. und 19 f.).

Die Beklagte habe mit E-Mail vom 22. Mai 2023 und 7. Juni 2023 den Mangel am Mietobjekt anerkannt und den Klägern eine Mietzinsreduktion, eine Entschädigung sowie die Übernahme der Stromkosten versprochen, was am 12. Oktober 2023 erneut bestätigt worden sei (act. 16 S. 17 und act. 29 S. 13). Durch diese Mietzinsreduktion anerkenne die Beklagte, dass der bestandene Mangel die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt und keine blossen Komforteinbusse gewesen sei (act. 29 S. 22). Insbesondere sei die Wohnung vom 3. April 2023 bis zum 2. September 2023 eingeschränkt bis nicht bewohnbar gewesen. So sei vom 3. April 2023 bis und mit 18. Mai 2023 das ganze obere Geschoss sowie die Küche aus gesundheitlichen Gründen nicht benutzbar gewesen; dabei habe es sich nicht nur um optische Beeinträchtigungen gehandelt. Ausserdem habe man das Wohn- und Arbeitszimmer als Lagerraum verwenden müssen. Vom 19. Mai 2023 bis und mit 2. September 2023 sei die Wohnung schliesslich infolge übermässigen Lärmimmissionen, übermässig hohen Temperaturen, Schimmelbefall, einer unbenutzbaren Küche und vollen Arbeitszimmern gänzlich nicht bewohnbar gewesen (act. 16 S. 18; act. 29 S. 20 und 25 ff.). Zuletzt sei auch die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung aufgrund des täglichen Lüftens sowie des Entleerens der Wasserbehälter stark eingeschränkt gewesen (act. 29 S. 21). Die Kläger machen deshalb eine Herabsetzung des Mietzinses sowie diverse Schadenersatzansprüche geltend, worauf im Folgenden detailliert einzugehen ist (act. 16 S. 18 ff.).

2. Die Beklagte anerkennt, dass es einen Wasserschaden zwischen dem 3. April 2023 und dem 23. August 2023 gegeben habe. Dieser sei aber weit weniger dramatisch gewesen, als dies von den Klägern behauptet werde. Entgegen der Ansicht der Kläger treffe die Beklagte am Schadenseintritt ausserdem kein Verschulden (act. 19 S. 3 und 7 f.). Die Beklagte habe nach erster Schadensmeldung der Kläger sofort reagiert und einen Fachmann aufgeboden, welcher noch am selben Tag zu eruieren versucht habe, woher der Wasserschaden komme. Am Folgetag habe dieser ein Trocknungsgerät in der Wohnung installiert (act. 19 S. 4). Entgegen den Vorbringen der Kläger hätten zu diesem Zeitpunkt keine Gegenstände aus dem Gang ins Wohn- und Arbeitszimmer verschoben werden müssen, da es nicht von der Decke getropft habe (Prot. S. 10). Nachdem die Decke trotz der reparierten Leitung und den Trocknungsgeräten nicht erwartungsgemäss ausgetrocknet sei, habe man stets umgehend die relevanten Fachpersonen aufgeboden. Es sei üblich, dass man bei der Problembehebung schrittweise vorgehe und zuerst das wahrscheinlichste Problem betrachte (act. 19 S. 5 ff. und 11 f.; Prot. S. 11,13 und 26 f.). Nach der Terrassensanierung und der Entfeuchtung seien am 27. Juli 2023 alle Oberflächen wieder trocken gewesen, weshalb man die Trocknungsgeräte entfernt und den Maler aufgeboden habe. Ab diesem Zeitpunkt habe die Wohnung wieder vollumfänglich benutzt werden können. Die ausstehenden Malerarbeiten seien definitiv am 24. August 2023 abgeschlossen gewesen, was sich aus ihrer Abschlussrechnung ablesen lasse (act. 19 S. 6 f. und 13; act. 21/8-9).

In der ganzen Zeit seien im Mietobjekt von den Fachleuten der Beklagten keinerlei Schimmelspuren festgestellt worden. Der Maler "L. _____" habe in einer E-Mail vom 17. Juli 2023 explizit festgehalten, dass sich kein Schimmel im Schlafzimmer befunden habe (act. 19 S. 6 und act. 21/7; Prot. S. 7 ff.). Auch die Kläger seien sich damals bezüglich des Schimmels nicht sicher gewesen, da sie in ihrer Klageschrift vom 10. Juli 2023 selbst angegeben hätten, dass es nur potentiell um Schimmel gehandelt habe. Dass die Kläger den Mieterverbandsexperten I. _____ beigezogen hätten, sei der Beklagten zudem nicht mitgeteilt worden. Normalerweise erstelle I. _____ einen schriftlichen Bericht und stelle diesen der Klientschaft zur Verfügung; das sei hier aber nicht der Fall gewesen. Die Beklagte habe erst bei der Hauptverhandlung vom 7. Februar 2024 vernommen, dass I. _____ die Wohnung besichtigt

haben solle (act. 6/8, act. 16 S. 9 und act. 19 S. 6; Prot. S. 6 ff.). Danach habe dieser den Klägern lediglich eine Broschüre des Bundesamtes (BAG) für Gesundheit über Schimmel zukommen lassen (act. 18/25). Hätten die Kläger von I. _____ bereits aufgrund seiner E-Mail vom 25. Mai 2023 oder aber im Zusammenhang mit dem angeblich am 12. Juni 2023 unterzeichneten Bericht vernommen, dass Schimmel vorhanden sei, so hätten sie in ihrer Eingabe an die Schlichtungsbehörde vom 10. Juli 2023 nicht lediglich von potentiell Schimmel gesprochen (Prot. S. 7; vgl. auch act. 6/8, act. 16 S. 9 f. und act. 18/25). In dem eingereichten Kurzbericht habe I. _____ lediglich geschrieben, dass es tropfe, es ein grösseres Problem gebe und ein Entfeuchtungsgerät am Arbeiten sei (Prot. S. 8; vgl. auch act. 18/25). Die im Rahmen der Klagebegründung erwähnten Verfärbungen der Decke seien zudem kein Hinweis auf Schimmel, sondern vielmehr durch verschmutztes Regenwasser entstanden, welches über den Terrassenboden durch die Decke durchgedrungen sei (Prot. S. 7). Zudem sei es auch kein biologischer Prozess, dass bei Feuchtigkeit zwangsläufig Schimmel entstehe. Für die Entstehung von Schimmel bedürfe es ebenfalls stehender Luft. Der Luftaustausch sei insbesondere aufgrund der Trocknungsgeräte immer gewährleistet gewesen (Prot. S. 23 f.). Insgesamt könnten die Kläger somit keinen Beweis erbringen, dass in der streitgegenständlichen Wohnung Schimmel bestanden habe (Prot. S. 24).

Die Beklagte bestreitet zudem, dass die Trocknungsgeräte übermässige Lärmmissionen verursacht hätten. Die von den ersten Trocknungsgeräten verursachten 40 Dezibel entsprächen weniger als der Lautstärke eines Kühlschranks. Während die 62 Dezibel der zweiten Trocknungsgeräte vergleichbar mit einer Lautstärke bei normalen Gesprächen seien. Wenn man die Türe schliesse, könne man deshalb bei laufenden Trocknungsgeräten problemlos schlafen. Somit habe die Lautstärke der Trocknungsgeräte sicherlich nicht das Wohnen in den nicht betroffenen Zimmern verunmöglicht (Prot. S. 10 und 24). Ausserdem seien es die Kläger gewesen, welche die vorher installierten Haushaltstrocknungsgeräte durch die später installierten Geräte hätten ersetzt haben wollen (Prot. S. 10 und 12). Auch die übermässige Trockenheit und die Hitze der Trocknungsgeräte werden von der Beklagten bestritten. Es wird insbesondere in Abrede gestellt, dass die Temperaturen über 30 Grad den Trocknungsgeräten zuzuschreiben seien, da im Juni 2023 in Zürich

Temperaturen von über 35 Grad geherrscht hätten (Prot. S. 13). Betreffend trockene Luft führt die Beklagte aus, dass selbst wenn man von einer tiefen Luftfeuchtigkeit ausgehen würde, diese keine gesundheitsschädigenden Auswirkungen auf Kleinkinder hätte, da Kinder widerstandsfähiger als Erwachsene seien (Prot. S. 24 f.).

Unerfindlich sei es, weshalb die Kläger die Wohnung verlassen hätten, da diese stets bewohnbar gewesen sei. Lediglich im Treppenhaus sowie im Eckzimmer hätten während vier Monaten Trocknungsgeräte installiert werden müssen, wobei in den ersten zwei Monaten nur eines und in den restlichen zwei Monaten zwei Trocknungsgeräte installiert gewesen seien (act. 19 S. 7). Die Kläger selbst hätten in ihren Schreiben jeweils lediglich die Beeinträchtigungen des oberen Geschosses erwähnt (Prot. S. 8). Insofern sei auch eine unbenutzbare Küche von den Klägern nie gemeldet worden. Es sei vor allem nicht möglich, dass es in der Küche getropft habe, da es sich hierbei um eine Zwischendecke handle, welche nicht feucht gewesen sei. Das Material, welches von der Decke kam, sei zwar auf der Treppe gelegen; unter dieser befinde sich allerdings nicht die Küche. Es gebe nur eine kleine Ablagefläche, die sich in der Nähe der Treppe befinde. Darauf sei – wenn überhaupt – nur Putz gelegen. Da eine Ablagefläche ohnehin gereinigt werden müsse und Putz nicht gesundheitsschädlicher als gewöhnlicher Staub sei, ergäben sich hieraus keine für die Kläger gesundheitlichen Gefährdungen (act. 19 S. 7; Prot. S. 8 f. und 25; vgl. auch act. 31/77).

Die Beklagte bestreitet zudem auch weitere Vorbringen betreffend Unbenutzbarkeit der Wohnung. So stimme es einerseits nicht, dass die Decke von selbst herunter gefallen sei. L._____ habe lediglich ausgeführt, es habe sich bei der Bearbeitung der Decke Verputz gelöst. Somit habe es auch keine strukturelle Einbusse der Decke gegeben (Prot. S. 23 und 27). Andererseits hätten die Kläger nicht sämtliche Gegenstände aus dem oberen Stock entfernen müssen, da die bereits aufgestellten Auffangbehälter den Schaden abgewendet hätten (Prot. S. 11). Letztere hätten dabei auch nicht täglich entleert werden müssen, da die Menge an Wasser gering gewesen sei (Prot. S. 25). Im Schlafzimmer habe es ausserdem nie getropft, deshalb habe nur der Schrank ausgeräumt und verschoben werden müssen. Die

dadurch beeinträchtigte Fläche sei gering gewesen und die ausgeräumten Sachen hätten problemlos in der restlichen Wohnung verstaut werden können. Insgesamt sei es nicht möglich, dass derart viele Gegenstände in der betroffenen Fläche hätten verschoben werden müssen, sodass die ganze restliche Fläche der Wohnung vollgestellt gewesen wäre. Schlussendlich sei die Ordnung der Wohnung Sache der Mieter (Prot. S. 8, 11 f.; vgl. auch act. 21/1).

Zusammenfassend würden sich die Beeinträchtigungen in drei Phasen einteilen lassen, wobei in der 1. Phase zwischen dem 3. April 2023 und 14. Mai 2023 nur leichte optische Einschränkungen an der Decke sowie die Geräusche eines Entfeuchtungsgerätes vorgelegen hätten. Dies habe die Gebrauchstauglichkeit gar nicht eingeschränkt. Vor allem könne auch der klägerischen Behauptung, dass schon von Anfang an die Küche und das gesamte obere Geschoss nicht mehr benutzbar gewesen seien und deshalb eine Mietzinsreduktion von 50 % gewährt werden müsse, nicht gefolgt werden, zumal die Kläger zu diesem Zeitpunkt noch nicht einmal festgestellt hätten, dass die Schlafzimmerwand nass gewesen sei (Prot. S. 14). In der 2. Phase vom 15. Mai 2023 bis 15. Juli 2023 habe es von der Decke auf die Treppe getropft, ein Schrank habe verschoben werden müssen und es seien zwei Entfeuchtungsgeräte gelaufen. Dies habe zu einer leichten Einschränkung geführt. In der 3. Phase vom 16. Juli 2023 bis 23. August 2023 habe es nicht mehr getropft, während Trocknungsgeräte installiert gewesen seien. Auch dies stelle nur eine leichte Einschränkung dar. Somit sei lediglich in der 2. und 3. Phase – d.h. während 13.5 Wochen – eine Herabsetzung von je 5 % zu gewähren (act. 19 S. 7 und 11). Die Beklagte habe indes bereits im eine Herabsetzung Umfang von 10 % für die Monate April bis August 2023 und somit einen Betrag von Fr. 1'060.– sowie eine Übernahme der Stromkosten freiwillig zugesprochen (act. 19 S. 8 und 12; Prot. S. 9). Die von den Klägern eingereichten Stromkosten seien aber nicht genügend substantiiert, da diese über einen den Mangel überdauernden Zeitraum hinweg geltend gemacht worden seien, weshalb eine Pauschale von Fr. 200.– einzusetzen sei (Prot. S. 17).

Entgegen der Ansicht der Kläger sei die Haftung des Werkeigentümers nach Art. 58 OR nicht anwendbar, da die Haftungsnorm von Art. 259e OR als *lex specialis* vorgehe. Die Beklagte könne sich dadurch exkulpieren. Da zuvor keine Wasserschäden in der Liegenschaft aufgetreten seien und die Beklagte nichts hätte vorkehren können, um den Schadenseintritt zu verhindern, treffe sie kein Verschulden, weshalb sämtliche Schadenersatzforderungen von vornherein wegfielen. Aufgrund fehlender Rüge sei aber ohnehin keine Entschädigung geschuldet (Prot. S. 14 f.). Alle Schadenersatzforderungen wie die Transportkosten, Pendel- und Sachkosten, jegliche Materialkosten, Verpflegungskosten sowie der geltend gemachte Eigenaufwand seien in sachlicher und tatsächlicher Hinsicht bestritten (Prot. S. 15 ff.). Vor allem sei eine professionelle Reinigung nicht nötig gewesen, da die Maler und Fachleute ihre jeweiligen Arbeitsflächen sauber hinterlassen hätten (Prot. S. 14).

3. Auf die Ausführungen der Parteien wird im Folgenden nur soweit eingegangen, als diese für den Entscheid von Belang sind. Dies gilt namentlich für Argumente, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind.

IV. Materielles

1.1 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). Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen, mit der Folge, dass das Gericht im Anschluss an das Schlichtungsverfahren über seine Mängelrechte und die Verwendung der hinterlegten Mietzinse entscheidet (Art. 259a Abs. 2 OR und Art. 259g ff. OR). Die Mietzinshinterlegung ist dabei kein eigenes Mängelrecht, sondern ein Mittel zur Durchsetzung der Ansprüche des Mieters. Sie ist nach dem Wortlaut von Art. 259g OR in erster Linie auf den Beseitigungsanspruch ausgerichtet und soll Druck auf den Vermieter ausüben, die Mängelbeseitigung an die Hand zu nehmen. Mit der berechtigten Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt. Sie fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses seine Ansprüche bei der

Schlichtungsbehörde geltend macht. Unter Ansprüchen versteht das Gesetz nicht nur die Mängelbeseitigung, sondern auch den Ersatz der Kosten einer Ersatzvor-
nahme, die Mietzinsminderung und den Schadenersatz (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl.,
2019, Art. 259h OR N 8).

Eine Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetz-
ten Gebrauch taugt, ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Ge-
brauchswert beeinträchtigt. Es kann sich um vertraglich zugesicherte oder mit
Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften han-
deln. Die erfolgreiche Geltendmachung der Mängelrechte setzt voraus, dass der
Mieter den Mangel weder selbst zu verantworten noch auf eigene Kosten im Sinne
von Art. 259 OR zu beseitigen hat (vgl. Botschaft in: BBl 1985 I, S. 1433 f.). Ob der
zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache im Sinne von
Art. 256 Abs. 1 OR vorliegt, ergibt sich mittels Vergleich zwischen dem tatsächli-
chen und dem vereinbarten Zustand der Sache (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober
2003 E. 3.1) und beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive Elemente sind
nur relevant, soweit sie zum Gegenstand von besonderen Zusicherungen gemacht
wurden (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., 2019, Art. 256 OR N 31 und Art. 258 N 46 ff.).

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt
oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins
vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels
entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Selbst Mängel, auf die der Vermieter kei-
nen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung (BGer 4C.377/2004
vom 2. Dezember 2014 E. 2.1). Es wird jedoch vorausgesetzt, dass der Vermieter
für die Mängel im Sinne von Art. 259a OR einzustehen hat. Ein Verschulden des
Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich, denn gleich wie bei der Kaufpreismin-
derung geht es auch bei Art. 259d OR um die Wiederherstellung des Gleichge-
wichts von Leistung und Gegenleistung.

Der Bestand eines Mangels bildet die Voraussetzung für die Mängelrechte des Mie-
ters. Dieser trägt folglich dafür die Beweislast gemäss Art. 8 ZGB. Herabzusetzen
ist grundsätzlich der vertraglich geschuldete Nettomietzins (ZK-HIGI/WILDISEN,
5. Aufl., 2019, Art. 259d N 13). Nach der relativen Berechnungsmethode ist der

Wert der mangelhaften Sache ins Verhältnis zum Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu setzen. Auf subjektive Anschauungen und Wunschvorstellungen des Mieters kommt es nicht an und ohne Zusicherungen unerheblich sind auch subjektive, in der Person des Mieters liegenden Umstände, wie dessen Alter und Invalidität (SVIT-Komm.-TSCHUDI, 4. Aufl., 2018, Vor Art. 258-259i OR N 25 und 46; HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 258 OR N 28). Schwere Mängel sind nach der Definition des Gesetzes solche, die die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch, also zum vereinbarten oder üblichen Gebrauch, ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen (vgl. Art. 258 Abs. 1 OR und Art. 259b lit. a OR). Leichte Mängel sind demgegenüber solche, die den vertragsgemässen Gebrauch gesamthaft gesehen überhaupt nicht oder jedenfalls nur unwesentlich (z.B. Schönheitsmängel) beeinträchtigen (HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 258 OR N 39). In Bezug auf solche ästhetischen Gesichtspunkte gilt, dass diese insoweit von Belang sind, als dass sie für den Gebrauchszweck relevant sind. Im Zweifel darf ein normaler Standard erwartet werden (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3).

Ein mittelschwerer Mangel kann unter zwei Voraussetzungen gegeben sein: Zum einen, wenn der vorausgesetzte Gebrauch mindestens um 5 % reduziert ist, zum andern, wenn ein geringfügiger Mangel über eine lange Zeitdauer vorliegt, ohne dass der Vermieter die nötigen Massnahmen ergreift, obwohl er informiert wurde, so dass sich eine Beeinträchtigung des Gebrauchs der Sache ergibt (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3; BGE 135 III 345 E. 3.2). In solchen Fällen steht es dem Gericht frei, sich bei der Festsetzung des Minderungsbetrages von der allgemeinen Lebenserfahrung, dem gesunden Menschenverstand («bon sens») und der Kasuistik leiten zu lassen, mithin einen Billigkeitsentscheid i.S.v. Art. 4 ZGB zu treffen (BGE 130 III 504 E. 4.1). Dies enthebt den Mieter allerdings nicht seiner Substantiierungslast: Die Beeinträchtigungen sind zeitlich wie sachlich konkret zu schildern.

1.2 Art. 259e OR ergänzt die Mängelrechte, indem er dem Mieter einen Anspruch auf Ersatz des Schadens einräumt, der ihm aus der Mangelhaftigkeit der Mietsache entstanden ist. Die Voraussetzungen des Schadenanspruches folgen vollumfänglich der vertragsrechtlichen Grundregel nach Art. 97 Abs. 1 OR (ZK-HIGI/WILDISEN,

5. Aufl., 2019, Art. 259e OR N 6; SVIT-Komm.-Tschudi, 4. Aufl., 2018, Art. 259e OR N 4). Dies setzt einen Mangel am Mietobjekt und einen Schaden voraus, der durch die Vertragsverletzung verursacht wurde. Ein Schaden ist die unfreiwillige Vermögensminderung, die in der Verminderung der Aktiven, der Vermehrung der Passiven oder im entgangenen Gewinn bestehen kann (BSK OR I-Wiegand, 7. Aufl., 2020, Art. 97 N 38; Tschudi, a.a.O., Art. 259e OR N 8). Der Schaden entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und demjenigen, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (BGE 116 II 444 E. 3a). Soweit ein Nachteil nicht zu einer Vermögensminderung führt, sind die Lehre und Rechtsprechung sehr zurückhaltend und anerkennen solche Erscheinungen nur in Ausnahmefällen als Schaden im Rechtssinne, wie beispielsweise beim Haushalt- und Pflegeschaden (sog. normativer Schaden; ausführlich dazu: Gauch/Schluep/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 11. Aufl., 2020, N 2856 ff.).

Was den Kausalzusammenhang angeht, muss der Schaden des Mieters natürliche (unabdingbare) und zudem adäquate Folge des Mangels am Mietobjekt sein. Adäquat kausal ist jede vertragswidrige Handlung oder Unterlassung des Vermieters, die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet ist, beim Mieter einen Schaden herbeizuführen oder einen solchen allgemein zu begünstigen (Tschudi, a.a.O., Art. 259e OR N 12; Gauch/Schluep/Emmenegger, a.a.O., N 2948 ff.; Wiegand, a.a.O., Art. 97 N 41; Higi/Wildisen, a.a.O., Art. 259e OR N 16). Schliesslich besteht der Anspruch des Mieters nur, wenn dem Vermieter ein Verschulden vorgeworfen werden kann. Das Verschulden wird aber von Gesetzes wegen vermutet (Art. 97 Abs. 1 OR; Wiegand, a.a.O., Art. 97 N 42; Tschudi, a.a.O., Art. 259e OR N 14). Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, nachzuweisen, dass der Schaden ohne sein Verschulden eingetreten ist (BGer 4A_647 und 4A_649/2015 vom 11. August 2016 E. 6.3, n. publ. in BGE 142 III 557).

1.3 Der Schadenersatzanspruch aus Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR kann alternativ zu Art. 259e OR geltend gemacht werden (BGE 60 II 342 E. 1; BGer 4A_382/2012 vom 3. Oktober 2012 E. 2.2 ff.). Nach Art. 58 Abs. 1 OR haftet der Eigentümer eines Werkes für den Schaden, der durch fehlerhafte Anlage oder Herstellung oder durch mangelhaften Unterhalt des Werks verursacht wird.

Werke nach Art. 58 OR sind dabei Gebäude oder andere stabile, künstlich hergestellte Anlagen, die mit dem Erdboden dauerhaft verbunden sind. Das Subjekt der Haftung ist die sachenrechtliche Eigentümerin des Werks im Zeitpunkt des Schadenseintritts (BGer 4A_189/2018 vom 6. August 2018 E. 4.1). Ein Werkmangel liegt insbesondere vor, wenn das Werk bei bestimmungsgemäsem Gebrauch keine genügende Sicherheit bietet (BGE 130 III 736 E. 1.1) und einem solchen nicht gewachsen scheint (BGer 4A_612/2010 vom 14. Februar 2011 E. 2.3). Ob ein Werk mängelfrei ist, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Lebenserfahrung (BGE 123 III 306 E. 3b/aa; BGE 122 III 229 E. 5a/bb). Die subjektive Entschuldigbarkeit des Verhaltens des Werkeigentümers hat somit keinen Einfluss auf den Werkmangel; der Eigentümer haftet auch, wenn er keine Kenntnis des Mangels hatte (BGE 69 II 394 E. 3; CHK OR AT-MÜLLER, 4. Aufl., 2023, Art. 58 N 21). Die Haftung nach Art. 58 OR setzt das Vorliegen der allgemeinen Haftungsvoraussetzungen, wie Schaden, Kausalität zwischen dem Schaden und dem mangelhaften Werk sowie Widerrechtlichkeit voraus. Als Kausalhaftung ist die Haftung für Werkmängel indessen unabhängig von einem Verschulden (BSK OR I-KESSLER, 7. Aufl., Art. 58 N 3 und 6a).

1.4 Die objektive Beweislast bestimmt, zu wessen Nachteil zu entscheiden ist, wenn das Gericht von einer zu beweisenden Tatsachenbehauptung nicht überzeugt ist (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. Aufl., 2021, Vor Art. 150-193 N 13). Nach dieser hat gemäss Art. 8 ZGB diejenige Person das Risiko der Beweislosigkeit einer bestimmten Tatsachenbehauptung zu tragen, die aus ihr Rechte ableitet (BK ZGB-WALTER, 2012, Art. 8 N 33). Demgegenüber ist die subjektive Beweislast (die Beweisführungslast) die prozessuale Last, den Beweis für eine rechtserhebliche und strittige Tatsache den Beweis anzutreten (WALTER, a.a.O., Art. 8 N 33; BAUMGARTNER, a.a.O., Vor Art. 150-193 N 19). Dies geschieht durch die genügend bestimmte Bezeichnung der Beweismittel, mit denen die Tatsache bewiesen werden soll oder durch die Bezeichnung und gleichzeitige Einreichung von Urkunden, auf die sich die Partei zum Beweis stützen möchte (BAUMGARTNER, a.a.O., Vor Art. 150-193 N 19). Art. 8 ZGB regelt die Beweisführungslast nicht (SHK ZGB-HAUSHEER/JAUN, 2003, Art. 8 N 40; ZK-JUNGO, 2003, Art. 8 ZGB N 71). Sie ergibt sich vielmehr aus der Verhandlungsmaxime (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER,

Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Aufl., 2016, N 4.16). Trotzdem folgt die Verteilung der Beweisführungslast zunächst der objektiven Beweislast, denn tritt die objektiv beweisbelastete Partei den Beweis der betreffenden Tatsachenbehauptung nicht an, ist der Beweis dieser Tatsache gescheitert und es kommt zu einer Entscheidung gegen die Partei, die die objektive Beweislast trägt (WALTER, a.a.O., Art. 8 ZGB N 31; BAUMGARTNER, a.a.O., Vor Art. 150-193 N 21).

Die Beweisabnahme im Anwendungsbereich der Verhandlungsmaxime setzt die genügend substantiiert Behauptung und Bestreitung der betreffenden Tatsachenbehauptung voraus (BGE 144 III 67 E. 2.1). Bestreitet der Prozessgegner das schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast ausgehende Substantiierungslast. Die beweisbelastete Partei hat nun die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert und so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder der Gegenbeweis geführt werden kann (zum Ganzen BGer 4A_441/2019 vom 12. Dezember 2019 E. 2.1; BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1). Die nicht beweisbelastete Partei trägt demgegenüber eine Bestreitungslast. Dabei genügt eine pauschale Bestreitung sämtlicher von der Gegenpartei vorgetragenen Tatsachen nicht (BGE 144 III 519 E. 5.2.2.1; KUKO ZPO-BAUMGARTNER, Art. 152 N 9). Nach Art. 152 Abs. 1 ZPO hat jede Partei das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt. Dies schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung indessen nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGer 4A_297/2019 vom 29. Mai 2020 E. 4.3.1.2). Im Anwendungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime, welcher auch der vorliegende Prozess unterliegt (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO) verhält es sich jedenfalls dann nicht grundsätzlich anders als bei Geltung der Verhandlungsmaxime, wenn wie im vorliegenden Fall aufseiten der Parteien Anwälte involviert sind. Das Gericht kann zwar alle Akten berücksichtigen und soll Unklarheiten mittels Fragen ausräumen; es soll sich dabei aber eine gewisse Zurückhaltung auferlegen (statt vieler BGE 141 III 569 E. 2.3.1 [= Pra 2016 Nr. 99]; BGE 139 III 13 E. 3.2 [= Pra 2013 Nr. 105]).

2.1 Die Existenz eines Mangels im Sinne von Art. 259a OR in Form eines Wasserschadens an der Decke im Gang im oberen Stockwerk des Mietobjektes ab dem

3. April 2023 sowie an der Schlafzimerdecke ab dem 2. Juni 2023 ist im vorliegenden Fall unbestritten (act. 19 S. 8 und act. 29 S. 22). Umstritten ist hingegen, ob die betroffenen Stellen in diesem Zeitraum vom Schimmel befallen waren und in welchem Umfang das eindringende Wasser die Tauglichkeit der Wohnung zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt hat, sodass ein Herabsetzungsanspruch entstand. Weiter sind sich die Parteien uneins darüber, ob der Wasserschaden die Kläger zum Verlassen der Wohnung veranlasst hat und ob die Beklagte für die in diesem Zusammenhang entstandenen Ausgaben aufzukommen hat.

2.2 Um die den Klägern zustehenden Herabsetzungsansprüche aufgrund des Wasserschadens im Allgemeinen zu beurteilen, sind mehrere Phasen zu unterscheiden:

1. Phase (3. April 2023 bis 14. Mai 2023)

Die erste Phase beginnt mit der Meldung der Kläger am 3. April 2023, dass sich an der Decke im Obergeschoss über der Treppe und um die Lampe gelbliche Verfärbungen bildeten sowie Farbe abblättere (act. 18/6 und 8). Dass der Mangel bereits seit dem 1. April 2023 bestanden haben soll, ist irrelevant, da die Beklagte unbestrittenermassen erst am 3. April 2023 davon Kenntnis erhielt (act. 16 S. 4). Unbestritten ist zudem, dass die Beklagte sogleich reagierte und einen Trockenexperten sowie einen Sanitär aufbot (act. 16 S. 4 und act. 19 S. 4). Dabei ist auch mindestens ein Trocknungsgerät installiert worden (act. 19 S. 4). Die Angaben der Parteien über die konkrete Anzahl sind nicht ganz deckungsgleich. So spricht die Beklagte davon, dass zuerst am 4. April 2023 ein Trocknungsgerät und danach am 15. Mai 2023 ein weiteres installiert worden sei (act. 19 S. 4 und 7). Die Kläger behaupten demgegenüber, dass ab dem 4. April 2023 zwei Trocknungsgeräte installiert worden seien (act. 29 S. 21). Klar ist jedenfalls, dass bereits am 4. April 2023 mit Austrocknungsversuchen begonnen wurde. Am 3. Mai 2023 wurde der Verputz grossflächig von der Malerfirma H. _____ entfernt. Dabei wurden die Arbeiten abgebrochen, da die Decke eine zu hohe Feuchtigkeit aufwies (act. 16 S. 5; vgl. auch act. 21/7). Die Kläger bringen vor, dass während dieser Zeit eine Mietzinsreduktion von 50 % angebracht sei, da das ganze obere Geschoss und die Küche nicht benutzbar gewesen sei (act. 16 S. 18). Es müsse sich bereits zu diesem Zeitpunkt

unter dem Putz an der Decke Schimmel gebildet haben. Sie begründen dies mit der Aussage des zuständigen Malers, wonach es erstaunlich sei, dass die Decke eine derart hohe Feuchtigkeit aufweise, obwohl das Problem erst seit vier Wochen bestehe ("Maler H. _____"; act. 16 S. 3 ff.). Ob dem so war, kann dahingestellt bleiben. Nach den Richtlinien des BAG kann Schimmel zwar die Gesundheit gefährden und ist so rasch wie möglich zu bekämpfen. Konkrete Beeinträchtigungen sind jedoch nur bei Menschen mit erhöhter Empfindlichkeit in Form von Allergien oder ähnlichen Vorzuständen zu erwarten (vgl. dazu die entsprechende Broschüre des BAG, <https://www.bag.admin.ch/bag/de/home/das-bag/publikationen/broschueren/publikationen-chemikalien/schimmel-wohnraeumen.html>, zuletzt besucht am 29. August 2024, S. 3 ff.). Wie erwähnt gilt bezüglich der miet- und werkmängelrechtlichen Haftung aber ein objektiver Massstab, so dass eine erhöhte Empfindlichkeit der Bewohner für die Beurteilung des Mangels keine Rolle spielen kann. Soweit Schimmel daher innert tunlicher Frist bekämpft wird, vermag dies unter Vorbehalt einer entsprechenden vertraglichen Zusicherung keinen Minderungsanspruch zu begründen.

Von den Klägern wird im Weiteren gerügt, dass die am 4. April 2023 installierten Trocknungsgeräte der Marke *Proklima* übermässige Lärmimmissionen von 40 Dezibel verursacht hätten (act. 16 S. 5; act. 29 S. 6 ff.; act. 31/75). Die Dezibel-Skala ist – allgemein bekannt (vgl. Art. 151 ZPO) – logarithmisch aufgebaut, so dass schon ein vermeintlich geringer Anstieg auf der Skala einer massiven Zunahme des Schalldrucks und damit auch des subjektiven Lärmempfindens entspricht. Die logarithmische Formel wurde im Hinblick auf die Übersichtlichkeit der Skala gewählt, denn die Schallwahrnehmung des menschlichen Gehörs weist eine enorme Bandbreite auf – das lauteste wahrnehmbare Geräusch ist mehrere Billionen mal lauter als das leiseste (ZMP 2020 Nr. 7, insbesondere die Ausführungen zum in jenem Verfahren eingeholten – und deshalb im Sinne von Art. 151 ZPO gerichtsnotorischen – akustischen Gutachten, S. 10 ff. und 16 ff.). Die Formel für den Schalldruckpegel und damit die dB-Skala lautet:

$$\text{Schalldruck } L_p = 20 \log_{10} (P/P_0) \text{ dB}$$

Gemessen wird dabei zunächst der herrschende Schalldruck P . Dieser wird ins Verhältnis gesetzt zum Wert P_0 , dem Referenzschalldruck von $20 \mu\text{Pa}$ (Mikro-Pascal = mg/m^2), welcher der Schwelle des menschlichen Gehörs entspricht, mithin dem leisesten noch wahrnehmbaren Geräusch bei einer Frequenz von 1 kHz . Für das vorliegende Verfahren genügt die Feststellung, dass auf der logarithmischen Skala ein um 10 dB erhöhter Schalldruckpegel bedeutet, dass die stärkere Geräuschquelle als doppelt so laut empfunden wird wie die schwächere (a.a.O.; vgl. zum Ganzen auch ZMP 2020 Nr. 5, S. 19 f.).

Die angegebene Lautstärke der Trocknungsgeräte in der 1. Phase ist vergleichbar mit Flüstern, leiser Musik oder mit einer ruhigen Wohnstrasse in der Nacht. Zudem befand sich das Entfeuchtungsgerät im Flur. Durch das Schliessen der Zimmertüren reduzierte sich die Geräuschbelastung auf ein wohl nicht mehr wahrnehmbares Mass, weshalb keinesfalls von einer "übermässigen Lärmimmission" gesprochen werden kann, was immer die Kläger darunter verstehen mögen. Das ausgesprochene leise Geräusch des Geräts ist auf der eingereichten Videoaufnahme der Kläger zu hören (Video 20230524_095222.mp4 vom 24. Mai 2023, act. 18/20).

Weitere Gründe, weshalb der gesamte obere Stock nicht bewohnbar gewesen sein soll, bringen die Kläger nicht vor. Insbesondere kann der Ansicht, dass es bereits am 3. April 2023 nötig gewesen sei, Gegenstände im Wohn- und Arbeitszimmer zwischenzulagern, nicht gefolgt werden, da es zu dieser Zeit noch nicht getropft hat und der eigentliche Wohnbereich, wenn überhaupt, nur marginal betroffen war. Von den Klägern wurde denn auch nicht substantiiert, welche Möbel und Gegenstände angeblich verschoben und zwischengelagert werden mussten. Gemäss den eingereichten Plänen beider Parteien hat der Flur im 4. OG eine Fläche von 10.26 m^2 , während das Wohnzimmer im 3. OG und das Arbeitszimmer im 4. OG zusammen mit 37.61 m^2 Fläche beinahe die vierfache Grösse aufweisen ($20.99 \text{ m}^2 + 16.62 \text{ m}^2$; vgl. act. 18/5 und act. 21/1). Auf einem Bild aus dem genannten Zeitraum ist ersichtlich, dass diverse Möbel und Gegenstände gerade nicht aus dem Flur entfernt wurden, sondern weiterhin dort standen (act. 18/9, letztes Blatt). Wie in dieser Zeit das Wohn- und Arbeitszimmer mit Mobiliar aus anderen Räumen vollgestellt gewe-

sen sein soll, erschliesst sich dem Gericht nicht. Es ist im Weiteren auch unglaublich, dass die Decke von selbst abgefallen sei. Wie die Beklagte korrekt vorbringt, wurde das Zitat von L. _____ von den Klägern aus dem Zusammenhang gerissen. Diese schrieb in ihrem Mail: "[...] als wir mit der Arbeit begannen, begann die Decke fast von selbst abzufallen" (act. 21/7; Prot. S. 23). Es ist somit klar erkennbar, dass die Decke erst bei der Bearbeitung durch die Maler abgefallen ist.

So sind in der 1. Phase lediglich Verfärbungen an der Decke und in geringem Umfang herabgefallene Putzteile vorhanden. Diese stellen Schönheitsmängel und somit leichte Mängel am Mietobjekt dar. Die Auswirkungen waren lokal auf die Treppe und den Flur im Obergeschoss begrenzt und verursachten vom 3. April 2023 bis zum 14. Mai 2023 nur minimale Reinigungsarbeiten (vgl. act. 18/8-9). Immerhin bestand über längere Zeit ein ästhetischer Mangel, der die Wohnung in einem auch für Besucher exponierten Bereich als ungepflegt erscheinen liess. Für diesen Zeitraum ist den Klägern deshalb ein Minderungsanspruch um 5 % zu gewähren. Wird der damalige monatliche Nettomietzins von Fr. 2'120.– für die 42 Tage der 1. Phase entsprechend herabgesetzt, beträgt der Anspruch der Kläger in dieser Phase gerundet Fr. 150.–.

2. Phase (15. Mai 2023 bis 1. Juni 2023)

Am 15. Mai 2023 benachrichtigten die Kläger die Beklagte über die Ausweitung des Schadens. Insbesondere tropfte es nun durch die Decke im oberen Geschoss auf die darunterliegende Treppe. Bis zum 24. Mai 2023 verschlimmerte sich der Schaden weiter, sodass es an mehreren Stellen im Flur des 4. OG tropfte. Die Kläger stellten deshalb unter die tropfenden Stellen im Flur und auf der Treppe Auffangbehälter auf. Zudem rieselte weiterer Verputz und Farbe von der Decke (act. 16 S. 6 ff.; act. 18/14-16, 19 f., 23 f. und 26). Aufgrund der Verschlimmerung des Schadens bot die Beklagte mehrere Fachpersonen auf, um den Wassereintritt zu eruieren und Notmassnahmen zu ergreifen (act. 16 S. 7). Die Kläger verliessen dennoch am 18. Mai 2023 ihre Wohnung (act. 16 S. 8). Sie argumentieren, dass ab dem 19. Mai 2023 eine Mietzinsreduktion von 100 % des Nettomietzinses von Fr. 2'120.– gerechtfertigt sei, da die Wohnung aus den nachfolgenden Gründen gänzlich nicht mehr bewohnbar gewesen sei (act. 16 S. 18):

So sei seit dem 17. Mai 2023 unter der Farbe und dem Verputz gesundheitsgefährdender Schimmel erkennbar gewesen. Dieser Schimmel habe sich durch die trockene Luft in der gesamten Wohnung – insbesondere auch in der Küche – verteilt (act. 16 S. 7 und act. 29 S. 3 ff.). Die Kläger offerieren als Beweis die Zeugen "Maler H._____" (act. 16 S. 7 und act. 29 S. 17) und I.____ (act. 16 S. 9 und act. 29 S. 17), E-Mail und Bericht von I.____ vom 25. Mai 2023 (act. 18/25) sowie Bilder vom 24. Mai 2023 (act. 18/24). Ausserdem fordern sie die Einholung eines Gutachtens über das Vorliegen von Schimmel und dessen Auswirkungen (act. 29 S. 17) sowie über das Vorgehen bei Schimmel (act. 16 S. 9 f.).

L.____ vom Unternehmen H.____, bei welchem der von den Klägern offerierte Maler tätig ist oder war, teilte der Beklagten mit E-Mail vom 17. Juli 2023 mit, dass die anwesenden Maler ca. zwei bis drei Wochen nach dem ersten Besuch am 26. April 2023 keinen Schimmel festgestellt hätten, sondern dass lediglich Folgen des Wasserschadens vorhanden gewesen seien (act. 21/7). Der Ansicht der Kläger, dass sich L.____ dabei nur auf das Schlafzimmer bezogen habe (act. 29 S. 17), ist nicht zu folgen. Vielmehr schreibt diese: "Der Mieter behauptete, dass er sich im Schlafzimmer befunden habe. Das war kein Schimmel, sonst Folge eines Wasserschadens." Es ist zwar unklar, wen L.____ mit "er" meinte. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sie sich im zweiten Satz betreffend Schimmel auf die ganze Wohnung bezog. Es ist insbesondere anzunehmen, dass L.____ dies festgehalten hätte, wenn die Maler in einem anderen Raum Schimmel festgestellt hätten. In den Nachrichten vom 10. Mai 2023 sprachen die Kläger die Beklagte ausserdem auf den Besuch des Malers an, wobei sie hier selber noch nicht von Schimmel sprachen (act. 18/7). In der Korrespondenz vom 15. Mai 2023 ist dann davon die Rede, dass die Klägerin 2 der "Überzeugung" sei, die Situation sei für die Kläger und deren Tochter "gesundheitlich bedenklich", ohne dass dafür Gründe angegeben wurden. Auch hier ist nur von Feuchtigkeit, herunterfallendem Putz und einer Veränderung des Geruchs in der Wohnung die Rede (act. 18/13). In einem zwei Tage später verfassten Schreiben (17. Mai 2023) sprachen die Kläger dann davon, dass die Maler am 3. Mai 2023 Farbe und Putz um die Problemstellen entfernt hätten, und fügten ohne jede nähere Angabe bei: "(die bereits ersten Schimmel zeigten)". Auf Seite 2 sprachen sie dann wieder nur von "stellenweise

potentiell Schimmel" (act. 18/18), offensichtlich ohne dass die betroffenen Stellen je auf Schimmelspuren abgeklärt worden wären. Erst nach ihrem Auszug waren sie sich gemäss Schreiben vom 2. Juni 2023 plötzlich sicher, dass ab dem 3. Mai 2023 Schimmel in einem "gravierenden Ausmass" in der Wohnung vorhanden gewesen sei und dass der veränderte Geruch eindeutig auf Schimmel zurückzuführen sei. Ohne jegliche nähere Abklärung behaupteten sie, der Mieterverband und das A-WEL (Amt der für Abfall, Wasser, Energie und Luft) hätten ihnen bestätigt, "Schimmel in diesem Ausmass" sei für die Familie "stark gesundheitsschädigend" (act. 18/27 S. 2). Zwar machen sie geltend, der Maler der H. _____ habe im Schlafzimmer grossflächig schimmelbefallene Farbe und Verputz entfernt und anschliessend an den betroffenen Stellen ein Antischimmelmittel aufgetragen (act. 16 S. 12). Wie bereits erwähnt, ist dies nicht in Einklang mit der E-Mail von L. _____ zu bringen (act. 21/7), und es ist auch davon auszugehen, dass eine solche Schimmelbekämpfung in der Rechnung aufgeführt worden wäre (vgl. act. 21/9). Der Experte des Mieterverbandes I. _____ bestätigte in seiner E-Mail vom 25. Mai 2023 an die Kläger denn auch keineswegs, dass er Schimmel in der Wohnung festgestellt oder auch nur danach geforscht habe. Er stellte den Klägern lediglich die bereits erwähnte Broschüre des BAG zum Vorgehen bei Schimmel zu (vgl. E. IV.2.2, 1. Phase), gemäss welcher mit der Trocknung erst nach erfolgreicher Schimmelbekämpfung begonnen werden solle (act. 18/25 S. 1). In der gleichen Nachricht kündigte er einen "Kurzbericht" für die "nächste Woche" an. Auch in seiner kurzen Stellungnahme vom 12. Juni 2023 erwähnte I. _____ Schimmel mit keinem Wort. So stellte er lediglich fest, dass es "im Obergeschoss unterhalb der Dachterrasse der oberen Wohnung" von der Decke getropft habe und Verputz und Farbe von der Decke abgebröckelt seien. Er bestätigte den von ihm wahrgenommenen Einsatz eines Entfeuchtungsgeräts, allerdings ohne dieses Vorgehen im Geringsten zu kritisieren. Untersuchungen zum Vorhandensein von Schimmelsporen führte er offensichtlich nicht durch und veranlasste auch keine solchen (act. 18/25 S. 2).

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass alle offerierten Zeugen dasselbe bestätigen würden, was sie in den eingereichten Unterlagen (act. 21/7 und act. 18/25) bereits ausführten. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, könnten weder die Aussagen von I. _____ noch die Aussagen des Malers der H. _____ oder ein

Gutachten die Existenz des Schimmels einschliesslich seiner gesundheitsgefährdenden Wirkung beweisen, hängt doch die gesundheitsgefährdende Wirkung von Schimmel in erster Linie von der Empfindlichkeit der betroffenen Person und von der Art und Ausbreitung des Schimmelbefalles ab. Insbesondere wird bei oberflächlichem Schimmelbefall nur bei spezifisch gefährdeten Personen (u.a. Patienten mit zystischer Fibrose oder schwerem allergischem Asthma) empfohlen, mit dem Arzt Kontakt aufzunehmen (vgl. Broschüre des BAG, <https://www.bag.admin.ch/bag/de/home/das-bag/publikationen/broschueren/publikationen-chemikalien/schimmel-wohnraeumen.html>, zuletzt besucht am 29. August 2024 S. 5). Ein Gutachten könnte lediglich – wenn überhaupt – das Vorhandensein von Schimmelsporen beweisen, indessen würde es keine Rückschlüsse über das Ausmass des Befalles zum Zeitpunkt des Wasserschadens ermöglichen. Die Kläger können denn auch die vorgebrachten individuellen Beschwerden (act. 16 S. 19 f.) nicht rechtsgenügend beweisen. Sie reichen zwar ärztliche Zeugnisse ein, die sowohl die Milbenallergie des Klägers 1 als auch die periorifizielle Dermatitis und die Schlafstörungen der Klägerin 2 bestätigen (act. 18/51-52). Beide Zeugnisse wurden jedoch am 30. Januar 2024 und somit ausserhalb der mangelrelevanten Zeitspanne ausgestellt. Aber selbst wenn sich dies anders verhielte, würde dies wie bereits erwähnt (E. IV.2.2, 1. Phase) nichts ändern: Wie einleitend ausgeführt misst sich die Tauglichkeit der Mietsache an einem objektiven Massstab. Ohne besondere Zusicherungen – solche behaupten die Kläger nicht – sind subjektive, in der Person der Mieter liegende Umstände, unbeachtlich. Dazu gehören insbesondere die von den Klägern geltend gemachte erhöhte Empfindlichkeit durch Allergien oder Schlafstörungen.

Entgegen den Ausführungen der Kläger war auch die Küche in der genannten Phase weiterhin benutzbar. Auch unter normalen Umständen sind regelmässige Reinigungsarbeiten in der Küche unerlässlich, wie die Beklagte korrekt und unbestrittenermassen vorbringt (Prot. S. 25 und S. 27 ff.). Im Übrigen war nur ein minimaler Teil der Küche betroffen. So bestätigten die Kläger, dass Putz durch die offene Treppe in die Küche gefallen sei (act. 29 S. 20; Prot. S. 28). Auf dem Grundrissplan und den eingereichten Fotos ist jedoch zu erkennen, dass die offene Treppe sich in einer Ecke der Küche und gerade nicht im Kochbereich befindet (act. 21/1a;

act. 18/16, erstes Blatt; act. 31/77). Somit waren praktisch alle wesentlichen Ablageflächen der Küche nicht in Mitleidenschaft gezogen. Auf einer der Aufnahmen ist zu erkennen, dass die Küche am 24. Mai 2023 nicht aufgeräumt war und folglich in der Zeit bis zum Auszug der Kläger sehr wohl benutzt wurde (act. 18/20, Video 20230524_092602.mp4 vom 24. Mai 2023, ab 01:50). Zuletzt ist auch in der 2. Phase nicht ersichtlich, weshalb und welche Gegenstände ins Arbeits- und Wohnzimmer zwischengelagert werden mussten. Die vorgebrachten Beweismittel (act. 16 S. 8) zeigen vielmehr, dass einzelne Gegenstände stattdessen im Flur zwischengelagert wurden (insbesondere act. 18/19).

Wie dargelegt wurde, war die Wohnung somit grösstenteils bewohnbar. Nichtsdestotrotz tropfte es unbestrittenermassen an mehreren Stellen von der Decke im Vorraum/Flur (act. 18/19, 21 und 26). Der gesamte Vorraum beläuft sich dabei auf eine Fläche von 10.26 m²; bei insgesamt 81.6 m² Wohnfläche beträgt dies ca. 12 % der Wohnung (vgl. act. 21/1). Das tropfende Wasser beschränkte sich allerdings auf zwei Stellen beim Balkon und über der Treppe. Die Treppe konnte ebenfalls weiterhin benutzt werden. Unter den tropfenden Stellen mussten die Kläger Auffangbehälter aufstellen. Einige Gegenstände wurden deshalb innerhalb des Vorrums verschoben, andere an Ort und Stelle belassen. Die verschobenen Gegenstände schränkten dabei die Bewegungsfreiheit im Vorraum ein. Zuletzt fiel Putz von der Decke und erhöhte den Reinigungsaufwand der Kläger (a.a.O.). Durch diese Beeinträchtigung war der Gebrauch der Mietsache eingeschränkt und es lag somit ein relevanter Mangel vor, bei dem das Gericht die Mietzinsherabsetzung in einem Billigkeitsentscheid festlegt.

In Anbetracht der diversen Einschränkungen im Vorraum, ist davon auszugehen, dass praktisch der ganze Vorraum nicht vertragsgemäss benutzbar war. Deshalb rechtfertigt sich eine Mietzinzminderung von 10 % für die 2. Phase. Wird der monatliche Nettomietzins von Fr. 2'120.– für die 18 Tage der 2. Phase herabgesetzt, beträgt der Anspruch der Kläger in dieser Phase gerundet Fr. 125.–.

3. Phase (2. Juni 2023 bis 27. Juli 2023)

Am 2. Juni 2023 benachrichtigten die Kläger die Beklagte, dass sich der Schaden in das Schlafzimmer ausgebreitet habe (act. 18/27 S. 1). Die Kläger monierten zudem, dass die aufgestellten Entfeuchtungsgeräte nur begrenzte Wirkung entfalten würden und stattdessen mehrere professionelle Bautrockner zum Einsatz kommen sollten (act. 18/27 S. 2). Aufgrund der veränderten Lage wurde der Schrank im Schlafzimmer demontiert und die neuen Trocknungsgeräte des Typs *Oasis D165* zusammen mit Ventilatoren im Schlafzimmer und im Flur installiert (act. 16 S. 11 f., act. 29 S. 6 f. und act. 18/31). Die Kläger bringen diesbezüglich vor, dass die Geräte am 27. Mai 2023 umgetauscht worden seien (act. 16 S. 10). Dies stimmt allerdings nicht mit der Rechnung der F._____ überein, wonach die Geräte erst am 5. Juni 2023 geliefert wurden (act. 21/8).

Während die Leck-Ortungsfirma versuchte, den Ursprung des Wasserschadens festzustellen, verschlimmerte sich der Wasserschaden. Schlussendlich tropfte es insbesondere im Flur alle zwei bis drei Sekunden (vgl. Video 20230616_094501 vom 16. Juni 2023, act. 18/33; act. 18/34; act 18/37, letztes Blatt) sowie – entgegen der Bestreitung der Beklagten (Prot. S. 13) – auch im Schlafzimmer (Video 20230623_092353 vom 23. Juni 2023, act. 18/41; vgl. auch act. 16 S. 14 und act. 29 S. 18). Zudem war der Balkon betroffen (Video Nr. 20230616_094809 vom 16. Juni 2023, act. 18/34; act. 16 S. 12). Nachdem der Ursprung des Wasserschadens eruiert worden war, fand die Sanierung der darüber liegenden Terrasse in der Woche vom 10. Juli 2023 statt (act. 16 S. 15, act. 19 S. 6 und act. 29 S. 16). Nach Abschluss der Sanierung musste die Decke noch getrocknet werden. Die Trocknungsgeräte wurden anschliessend am 27. Juli 2023 abgebaut (act. 21/8). Die Kläger argumentieren, dass ihre Wohnung in der 3. Phase aufgrund der Immissionen der neuen Trocknungsgeräte (Trockenheit, Hitze und Lautstärke) sowie aufgrund der vollgestellten Zimmer gänzlich nicht mehr bewohnbar gewesen sei. Deshalb sei der Mietzins zu – wie in der 2. Phase – 100 % herabzusetzen (act. 16 S. 18 und act. 29 S. 6 ff.). Betreffend Schimmel kann dabei vollumfänglich auf vorstehenden Erwägungen verwiesen werden (E. IV.2.2, 1. und 2. Phase). Die Kläger offerieren

insbesondere auch für die 3. Phase keine tauglichen Beweismittel, um den Bestand des Schimmels zu beweisen (vgl. act. 16 S. 10 f.).

Die Kläger argumentieren weiter, dass die neu installierten Trocknungsgeräte übermäßige Lärmimmissionen von 62 Dezibel sowie Trockenheit (von rund 20 %) und hohe Temperaturen (über 30 Grad) verursacht hätten (act. 29 S. 6 ff.). Betreffend Lautstärke kann vorab auf die gemachten Ausführungen (E. IV.2.2, 1. Phase) verwiesen werden. Dass die Geräte ab dem 5. Juni 2023 deutlich lauter waren als die bisher aufgestellten, trifft zu. Dies ergibt sich insbesondere aus der Videoaufnahme der Kläger vom 29. Juni 2023, wo die installierten Geräte, namentlich die Propeller und die deutlich lauteren Entfeuchtungsgeräte, gut zu erkennen und zu hören sind (Video 20230629_090442.mp4 vom 29. Juni 2023, act. 18/44). Die Lautstärke von 62 Dezibel kann mit derjenigen eines Fernsehers in Zimmerlautstärke oder eines normalen Gesprächs verglichen werden (HÖREX, <https://www.ihre-hoerexper-ten.de/service/presse-und-medien/trends-fakten/wie-laut-ist-das-denn.html>, zuletzt besucht am 29. August 2024). Da die Trocknungsgeräte bzw. Ventilatoren lediglich im Flur und im Schlafzimmer im Einsatz waren, war das Schlafen bei geschlossenen Türen in den nicht betroffenen Zimmern – namentlich im Arbeits- und Wohnzimmer – aber weiterhin möglich. Es kann den Klägern insbesondere nicht darin gefolgt werden, dass die genannten Zimmer aufgrund der umgestellten Gegenstände gänzlich nicht bewohnbar gewesen sein sollen (act. 16 S. 18 und 20; act. 29 S. 20 f.). Aus den eingereichten Unterlagen ist klar ersichtlich, dass noch hinreichend Platz sowohl im Wohn- als auch im Arbeitszimmer verfügbar gewesen wäre (act. 18/30, Bilder 4-6; Video Nr. 20230616_095605 vom 16. Juni 2023, act. 18/34). Zudem hätten auch nicht alle Gegenstände aus dem Schlafzimmer entfernt werden müssen, da es lediglich an einer Wand tropfte. Nicht einmal bei Vorliegen von Schimmel wäre dieser Schritt nötig gewesen, da die Kläger – wie selbst vorgebracht – ihre Kleider in Aufbewahrungsboxen aufbewahrten und diese somit vor Schimmelsporen geschützt waren (vgl. act. 16 S. 25). Hinzu kommt, dass die Argumentation der Kläger in sich widersprüchlich ist. So verlangten sie einerseits selber leistungsfähigere "Bautrockner" und monieren heute, dass diese zu laut gewesen seien. Wären die Kläger in der Wohnung geblieben, hätte man ohne weiteres

eine Lösung gefunden, um das Ausmass des Lärmes zu reduzieren, zumal die zuvor installierten, wesentlich leiseren Geräte ihren Zweck ebenfalls erfüllt hätten, wenn auch vielleicht nicht so rasch. Insgesamt ist der Lärm der Trocknungsgeräte in der 3. Phase zwar als übermässig anzusehen; dies allerdings nur in den betroffenen Zimmern und im Ergebnis ohne Relevanz für die von der Vermieterin zu verantwortenden Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung des hypothetischen Kausalverlaufes ohne Auszug der Kläger.

Die Kläger sind zudem nicht im Stande, die durch die Trocknungsgeräte verursachte Hitze und Trockenheit zu belegen. So reichen sie für diese Tatsachenbehauptungen lediglich selbst verfasste Korrespondenz (act. 16 S. 7 und 21; act. 18/13, 17, 18 und 53), zwei Videos (act. 16 S. 7 und 21; Videos vom 15. Mai und 9. Juni 2023, act. 18/15 und 54) sowie ein Bild eines Messgerätes ein (act. 29 S. 8; act. 31/76). Die Korrespondenz der Kläger ist als blosser Parteibehauptung anzusehen. Auf den eingereichten Videos ist zudem nicht ansatzweise Trockenheit oder Hitze ersichtlich, da diese lediglich die Trocknungsgeräte sowie einen Lappen auf der Treppe zeigen. Diese Beweismittel sind daher offensichtlich untauglich, die Hitze und Trockenheit zu belegen. Das Bild des Messgerätes ist zudem ohne Datum und somit ohne Beweiswert für die Trockenheit und Hitze im massgeblichen Zeitraum. Einzig im Video vom 16. Juni 2023 (Video 20230616_163529, act. 18/34) – welches die Kläger nicht als Beweis für die genannten Tatsachenbehauptungen offerieren – ist ein Messgerät ersichtlich. Der Kläger 1 gab zu Protokoll, dass dabei der linke Wert die Temperatur und der rechte Wert die Luftfeuchtigkeit anzeige (Prot. S. 29). Ausserdem gab er an, dass eine Messung am 9. Juni 2023 eine Temperatur von 29.1 Grad und eine Luftfeuchtigkeit von 35 % ergeben habe (Prot. S. 19). Auch diese Messung vermag indessen keineswegs konstant hohe Temperaturen sowie Trockenheit zu belegen, zumal sie bei (möglicherweise schon länger) geöffnetem Fenster erfolgte und lediglich einen ganz bestimmten Zeitpunkt abdeckte.

Die von den Klägern vorgebrachten Gründe führen nicht ansatzweise zu einem Ausschluss des vertragsgemässen Gebrauches der Mietsache. Auch eine erhebli-

che Beeinträchtigung ist zu verneinen, so dass die Mietsache zum Grossteil benutzbar gewesen wäre. Vielmehr ist auch in der 3. Phase von einem mittelschweren Mangel auszugehen. Dabei haben sich die Mängel der 2. Phase intensiviert und ausgebreitet. Insbesondere ist der Reinigungsaufwand durch das starke Tropfen erneut gestiegen. Auch hat sich der Mangel ins Schlafzimmer ausgebreitet. Dieses konnte fortan durch die Trocknung und des damit verbundenen Lärmes nicht mehr zum Schlafen, sondern lediglich als Aufbewahrungsort genutzt werden. Somit war eine Gesamtfläche von 23.79 m² (10.26 m² des Vorraums + 13.53 m² des Schlafzimmers), d.h. rund 25 - 30 % der Gesamtfläche, durch den Wasserschaden beeinträchtigt (vgl. act. 21/1). Der Herabsetzungsanspruch ist in Bezug zur betroffenen Wohnfläche allerdings etwas geringer anzusetzen, da längst nicht die gesamte Fläche unbenutzbar bzw. zugestellt war. So konnten Möbel auch im nicht vom Tropfen betroffenen Teil des Flures zwischengelagert werden. Es rechtfertigt sich deshalb eine Herabsetzung des Mietzinses um 20 %. Grosszügig auf zwei Nettomietzinse gerundet, beträgt der Herabsetzungsanspruch der Kläger in dieser Phase somit Fr. 850.–.

4. Phase (28. Juli 2023 bis 24. August 2023)

Zwischen dem 27. Juli 2023 und 24. August 2023 war der Wasserschaden behoben und die Luftfeuchtigkeit befand sich im Normalbereich. Das Schlafzimmer und der Flur konnten zu diesem Zeitpunkt wieder uneingeschränkt genutzt werden. Lediglich die Malerarbeiten standen noch aus und wurden am 24. August 2023 abgeschlossen (vgl. Leistungsdatum der Rechnung; act. 21/9). Der Behauptung der Kläger, dass die Wohnung während diesem Zeitpunkt unbewohnbar und heiss gewesen sei (act. 16 S. 15), kann nicht gefolgt werden. So zeigen die eingereichten Bilder, dass lediglich die Wand ungestrichen war (act. 18/46). Auch die behauptete Hitze kann dadurch nicht bewiesen werden, umso weniger, als die Kläger nicht geltend machen, dass es in der Wohnung generell im Sommer zu heiss wird. Deshalb handelt es sich hier nur um geringe Schönheitsmängel, die als leichte Mängel keine Mietzinsminderung rechtfertigen.

5. Phase (25. August 2023 bis 2. September 2023)

Die Kläger bringen vor, dass die Wohnung nach Abschluss der Malerarbeiten habe gereinigt werden müssen (act. 16 S. 17). Die Beklagte bestreitet dies und argumentiert, dass die Maler die Arbeitsflächen jeweils sauber hinterlassen würden (Prot. S. 14). Eine Begründung für die Notwendigkeit der professionellen Reinigung lieferten die Kläger im Rahmen der Replik nicht. Sie beschränkten sich auf die pauschale Behauptung, dass die Wohnung bis zum 2. September 2023 nicht benutzbar gewesen sei (act. 16 S. 18). Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Wohnung einer Reinigung bedurft haben soll, welche über die dem Mieter ohnehin obliegenden Reinigungsarbeiten übersteigen (Art. 259 OR). Eine Minderung unter diesem Aspekt scheidet daher aus.

Gerechtfertigt erscheint insgesamt eine Mietzinsminderung in der Höhe von Fr. 1'125.– über alle Phasen hinweg (Fr. 150.– + Fr. 125.– + Fr. 850.–); wobei die Beklagte einen Teil der Forderung von Fr. 1'060.– anerkennt. Die Kläger fordern Zins seit dem 3. September 2023; dies ist nicht zu beanstanden (vgl. zum Ganzen Art. 58 ZPO; act. 16 S. 1, act. 19 S. 1 und act. 29 S. 1).

2.3.1 Die Kläger machen diverse Schadenspositionen geltend, die ihnen im Zusammenhang mit dem Auszug aus der streitgegenständlichen Wohnung entstanden sein sollen. So verlangen sie von der Beklagten Schadenersatz im Umfang von Fr. 8'160.05 für die Kosten des Hotels M. _____ vom 18. Mai 2023 bis 22. Mai 2022 sowie für die Unterkunft an der G. _____-strasse 2 vom 22. Mai 2023 bis 9. September 2023. Dabei seien die ohnehin zu bezahlenden Mietzinse der streitgegenständlichen Wohnung bereits abgezogen worden (act. 16 S. 23 und act. 18/62). Die Kläger hätten zudem für den Umzug in und aus der Wohnung an der G. _____-strasse 2 ein Taxi bzw. einen Transporter organisieren müssen. Dabei sei ihnen ein Schaden von insgesamt Fr. 194.– entstanden (act. 16 S. 24 und act. 18/63).

Da die Kläger ab dem 18. Mai 2023 nicht mehr in ihrer Wohnung an der E. _____-strasse 1 gewohnt hätten, hätten diese für die Termine mit den Handwerkern, für die Lüftung der Wohnung sowie für die Leerung der Entfeuchtungsgeräte von der Ersatzwohnung an der G. _____-strasse 2 jeweils hin und zurückfahren müssen.

Dafür machen sie einerseits den Ersatz der Pendelkosten im Umfang von Fr. 65.90 und andererseits einen Eigenaufwand im Umfang von Fr. 2'100.– geltend (act. 16 S. 24 und 26 f.). Letztere Position begründen die Kläger damit, dass der Kläger 1 zweimal täglich habe in die streitgegenständliche Wohnung zurückkehren müssen. Dies habe 60 Minuten pro Tag in Anspruch genommen. Bei einem Stundenlohn von Fr. 30.– seien dies über die 70 Tage vom 19. Mai 2023 bis zum 27. Juli 2023 insgesamt Fr. 2'100.– (act. 16 S. 26 f.). Zuletzt machen die Kläger aufgrund der fehlenden Küche während ihres Aufenthaltes im Hotel einen Schaden für die auswärtige Verpflegung im Umfang von Fr. 244.55 geltend (act. 16 S. 28 f. und act. 18/72).

Die geltend gemachten Kosten der Kläger stellen mehrheitlich wenigstens potentiell einen Schaden im Rechtssinne dar, da die Aktiven der Kläger unfreiwillig vermindert wurden. Davon abzugrenzen sind allerdings die Kosten für den Eigenaufwand des Klägers 1. Dieser führte nicht zu einer Vermögensminderung, sondern wäre aus den erwähnten Gründen höchstens als normativer Schaden ersatzfähig, wofür gemäss aktueller Rechtsprechung aber keine hinreichende Grundlage besteht (E. IV.1.2).

Der Mangel am Mietobjekt ist allerdings für die Kosten der Ersatzunterkunft sowie für die Transport- und Pendelkosten nicht kausal, denn die Beeinträchtigungen erreichten wie erwähnt keineswegs ein Ausmass, welches einen Auszug aus der Wohnung erforderlich gemacht hätte (vgl. E. IV.2.2). Gleiches gilt folglich auch für die auswärtige Verpflegung, ganz abgesehen davon, dass höchstens die Mehrkosten zu einem Ersatzanspruch führen könnten, wie die Beklagte korrekt ausführt (Prot. S. 17).

2.3.2 Die Kläger bringen vor, dass sie aufgrund der Demontage und der damit verbundenen Ausräumung des Schrankes zur Aufbewahrung von Kleidern, Schuhen, Gebrauchsgegenstände verschiedene Gegenstände im Wert von insgesamt Fr. 177.35 hätten anschaffen müssen. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit habe dies mittels IKEA-Expresslieferung (Fr. 139.95) erfolgen müssen. Ausserdem hätten die Kläger ein Verlängerungskabel für Fr. 12.– für die Entfeuchtungsgeräte sowie ein Materialfeuchtemesser für Fr. 260.– für die Messung der Feuchtigkeit in der

Wohnung besorgen müssen (act. 16 S. 25 f. und act. 18/65-67). Sämtliche geltend gemachten Sachkosten der Kläger (gemäss Tabelle in act. 16 S. 25) werden von der Beklagten zu recht bestritten (Prot. S. 16). Die Kläger verfügen noch immer über die erworbenen Gegenstände. Zwar brauchen sie sich einen durch das schädigende aufgedrängten Vermögenszuwachs nicht auf den Schaden anrechnen zu lassen. Es ist aber daran zu erinnern, dass unbestrittenermassen mehrere Räume des Hauses nicht vom Schaden betroffen waren. Weshalb es gleichwohl Taschen, Boxen, Umzugskartons und zwei Garderobenständer brauchte, um die Gegenstände aus dem Schrank zwischenzulagern, geht aus den Ausführungen der Kläger nicht hervor (vgl. act. 16 S. 25 f.; vgl. zum Fassungsvermögen des Schrankes act. 18/30 S. 7) und ist nicht ersichtlich. Da sich die Beklagte um die Behebung des Wasserschadens kümmerte und dazu Trocknungsgeräte mit eingebautem Hygrostat verwendete, ist auch unklar, weshalb die Kläger einen Feuchtigkeitsmesser beschaffen mussten. Eine Notwendigkeit für eine Expresslieferung der Behältnisse bestand so oder anders nicht. Wie die Kläger selbst ausführen, wurde die Demontage des Schrankes am 5. Juni 2023 angekündigt und erfolgte erst am 8. Juni 2023 (act. 16 S. 11 f.). Auch falls die genannten Gegenstände zwingend hätten beschafft werden müssen, wäre genug Zeit geblieben, diese in einem Verkaufsladen zu erwerben, statt sie per Expresslieferung zu bestellen. Die Kläger haben deshalb keinen Anspruch auf Ersatz der Sachkosten.

2.3.3 Die Kläger machen sodann Sachschaden an ihrem Hausrat geltend. Die Hausratsversicherung habe diesen bis auf den Selbstbehalt in der Höhe von Fr. 200.– übernommen, so dass lediglich dieser von der Beklagten zu bezahlen sei (act. 16 S. 27 f. und act. 18/69). Die Kläger bezeichneten die angeblich beschädigten Gegenstände aber nicht näher. Mangels Substantiierung besteht kein Anspruch auf Ersatz.

2.3.4 Zur Bezifferung der geltend gemachten Stromkosten reichen die Kläger als act. 18/70 die Stromrechnung von der Periode vom 29. November 2022 bis 28. November 2023 in der Höhe von Fr. 536.45 ins Recht (act. 16 S. 28). Die Kläger unterliessen es jedoch, eine Vergleichsrechnung vorzulegen, um die gegenüber den herkömmlichen entstandenen zusätzlichen Kosten im relevanten Zeitraum näher

zu bestimmen. Auch dieser Posten ist somit an sich nicht genügend substantiiert. Die Beklagte anerkennt allerdings die Forderung in der Höhe von Fr. 200.–, was vorzumerken ist (vgl. Art. 58 ZPO; Prot. S. 17). Wann die Kläger die Beklagte zum ersten Mal mit der Stromrechnung konfrontiert haben, erläutern sie nicht (act. 16 S. 28; vgl. act. 18/17 und act. 18/70). Auch liegt weder eine Mahnung im Sinne von Art. 102 Abs. 1 OR in den Akten noch wurde der Betrag in der Klage vom 10. November 2023 spezifiziert (vgl. act. 1). Verzugszins ist daher frühestens ab der Klagebegründung im Rahmen der ersten Hauptverhandlung vom 7. Februar 2024 geschuldet.

2.3.5 Die Kläger machen geltend, dass die Wohnung nach den Malerarbeiten habe gereinigt werden müssen (act. 16 S. 28 und act. 18/71). Wie bereits ausgeführt (Ziff. IV.2.2, 5. Phase), unterlassen es die Kläger vorzubringen, weshalb dies notwendig gewesen sein soll. Die Kläger haben auch in diesem Punkt keinen Anspruch auf Schadenersatz.

2.4 Die Kläger stützen ihren Schadenersatzanspruch alternativ auf Art. 41 und 58 OR (act. 16 S. 18 f. und act. 29 S. 9 f.). Die Beklagte bestreitet die Anwendbarkeit von Art. 58 OR, da der Schadenersatzanspruch von Art. 259e OR *lex specialis* darstelle und somit Art. 58 OR vorgehe (Prot. S. 14 f.). Wie einleitend ausgeführt, trifft letzteres nicht zu. Art. 58 OR kann deshalb von den Klägern grundsätzlich alternativ angerufen werden. Die Ausführungen der Kläger bezüglich der Werkeigentümerhaftung (act. 16 S. 18 f. und act. 29 S. 9 f.) blieben von der Beklagten im Weiteren – abgesehen vom Verschulden (Prot. S. 15) – unbestritten. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Beklagte das Vorliegen eines Werkmangels sowie die Stellung der Beklagten als Eigentümerin des Werkes nicht bestreitet. Zusätzlich bestreitet sie auch den Mangel – zumindest im mietrechtlichen Sinne – nicht (act. 19 S. 8).

Da aber auch die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR das Vorliegen der allgemeinen Haftungsvoraussetzungen voraussetzt, können die Kläger keinen Anspruch auf Ersatz des Schadens gestützt auf Art. 58 OR geltend machen. Insbesondere liegt kein Kausalzusammenhang zwischen dem Werkmangel und dem von

den Klägern geltend gemachten Schaden vor. Es kann auf die Ausführung zum vertraglichen Schadenersatz verwiesen werden (E. IV.2.3).

V. Hinterlegte Mietzinse

Die hinterlegten Mietzinse sind für die entstandenen Herabsetzungs- und Schadenersatzforderungen der Mieter zu verwenden. Der Restbetrag ist der Vermieterin auszubezahlen (CHK-HULLIGER/HEINRICH, 3. Aufl., 2016, Art. 259g-i N 12). Dies deckt sich auch mit den Anträgen der Parteien, die beim Bezirksgericht Zürich hinterlegten Mietzinse für die Monate Juli bis November 2023 in der Höhe von Fr. 11'932.– entsprechend dem Verfahrensausgang zu verwenden (act. 1 S. 2, act. 16 S. 1 und act. 29 S. 1; Prot. S. 18). Somit sind die hinterlegten Mietzinse nach Deckung der Ansprüche der Klägern an die Beklagte herauszugeben.

VI. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Zivilprozess bildet der Streitwert (§ 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO). Dieser wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen werden dabei nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Eine Beschränkung der Klage während des Verfahrens (Art. 227 Abs. 3 ZPO) ist einem teilweisen Klagerückzug (im Sinne von Art. 65 ZPO; vgl. ferner Art. 208 Abs. 2 ZPO und Art. 241 ZPO) gleichzustellen (BGer 4A_396/2021 vom 2. Februar 2022 E. 4.4). Eine Partei, welche die Klage im Sinne von Art. 227 Abs. 3 ZPO beschränkt, gilt in diesem Umfang als unterliegend, mit entsprechender Kostenfolge (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Zudem ist bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr auf den Streitwert vor dem Klagerückzug bzw. der Klagebeschränkung abzustellen (BGer 4A_401/2019 vom 9. Dezember 2019 E. 5.3.2; BK-KILLIAS, 2012, Art. 227 ZPO N 43; PC CPC-HEINZMANN/CLÉMENT, 2020, Art. 227 CPC N 24).

2. Für die Bemessung der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung ist somit der ursprüngliche Streitwert von Fr. 22'000.– heranzuziehen – unabhängig von der

geringfügigen Reduktion des Klagebetrags im Verlauf des Verfahrens und der Anerkennung der Klage in einem bescheidenen Umfang. Die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung bemessen sich nach einem ordentlichen Ansatz, sind aber aufgrund der an zwei separaten Terminen durchgeführten Hauptverhandlung um einen Drittel zu erhöhen und gerundet auf Fr. 4'400.– festzusetzen (§ 4 i.V.m. 4 Abs. 2 GebV; § 4 AnwGebV). Für die Parteientschädigung ist zum ordentlichen Ansatz von Fr. 4'120.– wegen des zusätzlichen Hauptverhandlungstermins ein Zuschlag nach § 11 Abs. 2 AnwGebV im Umfang von 30 % zu berechnen, was inklusive MwSt zu einer gerundeten Entschädigung von Fr. 5'790.– führt.

Die Kläger unterliegen mit ihren Forderungen beinahe vollständig, soweit diese nicht zurückgezogen bzw. von der Beklagten anerkannt wurden (zuzusprechender Betrag Fr. 1'325.– gegenüber einer nachträglichen Reduktion der ursprünglichen Klage um Fr. 398.– sowie einer Anerkennung im Umfang von Fr. 1'260.–). Sie haben somit die gesamten Gerichtskosten zu tragen. Ausserdem sind sie zu verpflichten, der Beklagten eine volle Parteientschädigung zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Es wird festgehalten, dass die Beklagte die Klage im Umfang von Fr. 1'260.– anerkannt hat.
2. Inklusiv des anerkannten Teils wird die Beklagte in teilweiser Guttheissung der Klage verpflichtet, den Klägern Fr. 1'125.– zuzüglich Zins zu 5 % seit 3. September 2023 sowie Fr. 200.– zuzüglich Zins zu 5 % seit 7. Februar 2024 zu bezahlen. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
3. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Klägern von den hinterlegten Mietzinsen von insgesamt Fr. 11'932.– die in Ziff. 2 genannten Beträge, Valuta 29. August 2024, und der Beklagten den Restbetrag auszubezahlen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'400.–.

5. Die Gerichtsgebühr wird den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie wird mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag wird von ihnen nachgefordert.
6. Die Kläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'790.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie nach Eintritt der Rechtskraft mit separater Anweisung an die Bezirksgerichtskasse Zürich zwecks Herausgabe der hinterlegten Beträge.
8. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 29. August 2024

MIETGERICHT ZÜRICH

Der Mietgerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. R. Weber

MLaw D. Tobler