

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG210006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Ersatzrichterin lic. iur. N. Jeker und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 27. Juli 2021

in Sachen

Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus:

- a) **B._____**,
- b) **C._____**,
- c) **D._____**,
- d) **E._____**,

Beklagte und Berufungskläger,

a, b, c, d vertreten durch F._____ AG,

diese vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

G._____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

betreffend **Forderung**

Berufung gegen einen Entscheid des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 8. März 2021 (MG190005)

Modifiziertes Rechtsbegehren:

(act. 8 S. 1)

- " 1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger eine angemessene Mietzinsreduktion in Folge Fenstersanierung für die beiden Gewerberäume am H. _____-weg ... in I. _____ zu gewähren im Umfang von CHF 6'648.–.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger Schadenersatz im Umfang von CHF 19'600.– zu bezahlen.
- Kosten- und Entschädigungsfolgen (+ MWST) im Prozessfall zu lasten der Beklagten.
- Der Gesamtstreitwert beträgt CHF 26'248.-- (Beschluss v. 20.09.19)"

Urteil des Mietgerichts:

(act. 85)

- " 1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger CHF 20'443.– zu bezahlen. Im Mehrumfang wird die Klage abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf:
- | | | |
|------------|----------------|---------------------------------------|
| CHF | 4'876.– | die weiteren Gerichtskosten betragen: |
| CHF | 840.– | Zeugenentschädigung (inkl. MWST) |
| CHF | 5'716.– | Total |
3. Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 714.50 werden dem Kläger auferlegt jedoch zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse genommen. Der Kläger wird auf die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO hingewiesen.
4. Der Beklagten werden Gerichtskosten in der Höhe von CHF 5'001.50 auferlegt. Der auf die Beklagte entfallende Anteil der Gerichtskosten wird mit deren Kostenvorschuss von CHF 300.– verrechnet und im Mehrumfang von ihr bezogen.
5. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 764.– (inkl. MWST) zu bezahlen.
6. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Prozessentschädigung von CHF 2'675.– zu bezahlen.
- 7./8. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung"

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungskläger (act. 86):

- " 1. Es sei das angefochtene Urteil des Mietgerichtes Meilen vom 8. März 2021 aufzuheben und die Klage abzuweisen, eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
2. Es seien die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens dem Kläger/Berufungsbeklagten aufzuerlegen und es sei der Beklagten/Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers/Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

1. Der Kläger und Berufungsbeklagte (fortan Kläger) ist Musiklehrer und mietete von den Beklagten und Berufungsklägern (fortan Beklagte) zwei Ateliers, die er als Tonstudio und Unterrichtsraum nutzte. Ab September 2015 wurden die Fenster in beiden Ateliers saniert. Gemäss klägerischen Vorbringen im vorinstanzlichen Verfahren sei aufgrund des Vorgehens der Beklagten bei der Sanierung die Abhaltung eines regulären Musikunterrichts nicht mehr bzw. nur unter stark erschwerten Umständen möglich gewesen. Zudem habe der Kläger zwei Tonstudioverträge wegen der Sanierungsarbeiten nicht fristgerecht erfüllen können (vgl. Zusammenfassung in act. 85 S. 3 f.).

2.1. Nach Erteilung der Klagebewilligung vom 20. September 2019 (vgl. act. 2/2/23) gelangte der Kläger mit Eingabe vom 24. Oktober 2019 an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Meilen und verlangte eine Mietzinsreduktion nach Art. 259d OR sowie Schadenersatz gemäss Art. 259e OR (act. 2/1). Die Eingabe wurde zur Behandlung an die Vorinstanz überwiesen (vgl. act. 2/4-5 und 2/7). Mit Eingabe vom 3. Dezember 2019 reichte der Kläger auf Aufforderung hin eine rechtsgenügende Klage nach (act. 6 und 8). Mit Verfügung vom 11. Dezember 2019 wurde unter anderem den Beklagten Frist angesetzt, um eine

schriftliche Stellungnahme zur Klageschrift einzureichen (act. 11). Mit Eingabe vom 7. Februar 2020 kamen sie dieser Aufforderung nach, woraufhin die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 20. Mai 2020 vorgeladen wurden (act. 19 und act. 26).

2.2. Nach durchgeführter Hauptverhandlung wurden mit Verfügung vom 14. Oktober 2020 die offerierten Beweise der Parteien abgenommen (act. 47). Danach wurden die Parteien zur Beweisverhandlung mit Beweisabnahmen und Schlussvorträgen auf den 10. Dezember 2020 vorgeladen, wobei die Beweisverhandlung am 6. Januar 2021 fortgesetzt wurde (act. 55 und 64). Mit Verfügung vom 6. Januar 2021 wurde den Parteien Frist angesetzt, um jeweils ihre Schlussvorträge schriftlich einzureichen (act. 68). Dieser Aufforderung kamen beide Parteien nach (act. 70 f.), woraufhin die Schlussvorträge der jeweiligen Gegenpartei jeweils mit Kurzbrief vom 19. Januar 2021 zur Kenntnis gebracht wurden (act. 72 f.). Am 8. März 2021 erliess die Vorinstanz das vorstehend zitierte Urteil (act. 77 = act. 85 = act. 87, fortan act. 85; zur restlichen vorinstanzlichen Prozessgeschichte s. act. 85 S. 4 ff.).

3. Mit Eingabe vom 29. April 2021 (Datum Poststempel) erhoben die Beklagten rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 86; zur Rechtzeitigkeit unter Berücksichtigung der Gerichtsferien act. 78/2). Mit Verfügung vom 5. Mai 2021 wurde ihnen sodann Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens einen Vorschuss von CHF 3'200.– zu leisten; zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 89). Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 91).

4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – 83). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Berufungsantwort konnte in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Auf die Ausführungen der Beklagten ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

II.

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Aus den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren des Klägers geht hervor, dass der Streitwert CHF 26'248.– beträgt (vgl. vorstehend zitierte Rechtsbegehren des Klägers, act. 8). Entsprechend ist die Berufung zulässig.

2. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Dies gilt auch in Verfahren, in welchen der eingeschränkte (oder soziale) Untersuchungsgrundsatz herrscht. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat eine Berufung führende Partei der Rechtsmittelinstanz daher im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Es genügt nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben (wie z.B. es sei falsch oder willkürlich), oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht (sondern nur eine Rügeobliegenheit), aber die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll. Danach muss sie den vorinstanzlichen Erwägungen die aus ihrer Sicht korrekte Rechtsanwendung resp. den korrekten Sachverhalt gegenüberstellen und darlegen, zu welchem abwei-

chenden Ergebnis dies führen soll. Dies gilt selbst im Bereich des Untersuchungsgrundsatzes (vgl. zum Ganzen etwa IVO W. HUNGERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Auflage 2016, Art. 311 N 30 ff. und N 36 ff.; ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Auflage 2016, Art. 311 N 36 f.; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 f., jeweils mit zahlreichen Verweisen). Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies das Eintreten auf die Berufung zwar unberührt, doch es kann sich in der materiellen Beurteilung zum Nachteil auswirken.

3. Die Berufung vom 29. April 2021 wurde innert Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beklagten sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

III.

1.1. Die Vorinstanz qualifizierte die Sanierungsarbeiten als Erneuerungsarbeiten im Sinne von Art. 260 OR, was von den Beklagten nicht beanstandet wurde (act. 85 E. V.1.). Weiter hielt sie fest, dass die Beklagten die Sanierungsarbeiten in den Ateliers nicht rechtzeitig und umfassend angekündigt hätten, weshalb diese für den Kläger i.S.v. Art. 260 Abs. 1 OR nicht zumutbar gewesen seien. Dies habe zur Folge, dass der Kläger die Sanierungsarbeiten nicht hätte dulden müssen und ihm alle Mängelrechte gemäss Art. 259a OR uneingeschränkt zur Verfügung stünden (vgl. zusammenfassend act. 85 E. V.2.3.6.). Die Beklagten hätten auch nicht beweisen können, dass die Bautermine stets mit dem Kläger abgesprochen worden seien, mithin auf seine privaten und beruflichen Interessen Rücksicht genommen worden sei; die Zeugen J.____, K.____ sowie L.____ hätten nicht überzeugend darlegen können, dass die Arbeiten jeweils dann verschoben worden seien, wenn die vorgeschlagenen Termine für den Kläger nicht passend gewesen seien (act. 85 S. 25 E. V.3.5.).

1.2. In Bezug auf die Mietzinsherabsetzung erwog die Vorinstanz nach Würdigung der Zeugenaussagen, die Mietsachen hätten während der Sanierung an ei-

nem mittleren Mangel gelitten. Der Kläger habe sowohl den Beweis für den eingeschränkten Unterricht erbracht als auch dafür, dass die Sanierungsarbeiten kausal für die eingeschränkte Nutzung der Mieträume gewesen seien (act. 85 S. 30 E. V.4.4.8.). Die Herabsetzung des Mietzinses sei ihm für den Zeitraum vom 23. November 2015 (Datum seiner Mängelrüge an die Beklagten) bis zum 11. Februar 2016 (letzter Sanierungstag) zu gewähren (vgl. act. 85 S. 31 E. V.4.5.2. f.). Bezüglich der Höhe des Herabsetzungsanspruchs hielt die Vorinstanz schliesslich fest, es handle sich bei den gemieteten Ateliers des Klägers um Gewerberäume. Dies bedeute eine besondere Einschränkung in wirtschaftlicher Hinsicht, weshalb eine Reduktion von mehr als 20 %, mithin rund 30 % des jeweiligen Nettomietzinses gerechtfertigt sei. Unter Berücksichtigung der 2.5-monatigen Dauer des Mangels und der Mietzinse der Ateliers, sei ein Herabsetzungsanspruch von insgesamt CHF 843.– zuzusprechen (act. 85 S. 31 f. E. V.4.6).

1.3. Hinsichtlich des Schadenersatzes erwog die Vorinstanz zusammengefasst, der Kläger mache geltend, am 30. April 2015 und 17. Mai 2015 Tonstudioverträge mit den Bands "M._____" und "N._____" abgeschlossen zu haben. Aufgrund der nicht rechtzeitig angekündigten und schleppenden Fenstersanierung sei es zu Terminverschiebungen gekommen, weshalb die Verträge gekündigt worden seien. Daraus habe der Kläger eine Umsatzeinbusse von CHF 19'600.– erlitten (act. 85 S. 9 E. III.1.2. und S. 33 E. V.5.4.1.). Gestützt auf die offerierten Verträge und zwei Quittungen kommt die Vorinstanz zum Schluss, sie habe keine Zweifel, dass es sich bei den Tonstudioverträgen um echte Verträge handle, die tatsächlich im Frühling 2015 mit den jeweiligen Auftraggebern "M._____" und "N._____" abgeschlossen worden seien. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass der Kläger eine Rückabwicklung der Verträge und die Geldrückgabe vorgetäuscht haben könnte, nur weil eine heutige Internetrecherche keine Ergebnisse bei den beiden Bands liefere (act. 85 S. 34 E. V.5.4.3.).

Hätten die Beklagten als Vermieter den Kläger rechtzeitig über die Fenstersanierung informiert und ihm hierzu einen Terminplan ausgehändigt, wäre es ihm mit hoher Wahrscheinlichkeit möglich gewesen, die Tonstudioverträge einzu-

halten. Es sei festzuhalten, dass gemäss den im Frühling 2015 abgeschlossenen Tonstudioverträgen die Aufnahmen gerade in den Zeitraum der ursprünglich geplanten (ab 1. September 2015), dann aber kurzfristig auf Mitte September 2015 verschobenen Sanierungsarbeiten gefallen seien (act. 85 S. 35 E. V.5.4.4.).

Es sei zwar ersichtlich, dass an jenen Tagen, an denen die Aufnahmen für "N._____" (21. September 2015 bis 27. September 2015) und für "M._____" (1. September 2015 und 16. November 2015) geplant gewesen seien, effektiv keine Sanierungsarbeiten verrichtet worden seien. Jedoch könne aufgrund der Stundenliste des Sanierungsunternehmens nur zurückverfolgt werden, wann effektiv gearbeitet worden sei, aber nicht, ob die Arbeiten auch dann geplant und dem Kläger vor Beginn der Sanierung rechtzeitig mitgeteilt worden seien. Gerade der Termin 1. September 2015 sei sehr kurzfristig verschoben worden, weshalb eigentlich an diesem Tag ursprünglich Sanierungen geplant gewesen seien (act. 85 S. 35 E. V.5.4.5). Ohne Wissen über die Art und Dauer der Immissionen durch die Sanierung habe der Kläger seine Tonstudioverträge, die das professionelle Aufnehmen von CDs beinhaltet hätten, nicht einhalten können. Entsprechend seien die Künstler von den Verträgen zurückgetreten. Der Kläger dringe mit seinem Schadenersatzanspruch gemäss Art. 259e OR und dem diesbezüglichen Vorbringen durch, dass die abgeschlossenen Tonstudioverträge aufgrund der unkoordinierten und nicht mit genügend Rücksichtnahme vorgenommenen Fenstersanierung durch die Hilfspersonen der Beklagten nicht erfüllt werden konnten, wodurch ihm ein Schaden von CHF 19'600.– entstanden sei. Der Exkulpationsbeweis, wonach die Beklagten kein Verschulden treffe, sei ausgeblieben. Dem Kläger sei auch der Schadenersatz in der von ihm geltend gemachten Höhe von CHF 19'600.– zuzusprechen (act. 85 S. 36 E. V.5.5.).

2.1. Die Beklagten bringen berufungsweise zusammengefasst vor, bei willkürfreier Würdigung der verfügbaren Zeugenaussagen und der Befragung des Klägers sowie bei objektiver Würdigung des von ihnen vorgebrachten Erfahrungssatzes sei davon auszugehen, dass der Kläger bereits seit Frühling 2015 gewusst habe, dass seine Fenster in den nächsten Monaten ersetzt würden, jeweils ein Atelier während ca. einer Woche nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sein werde

und sämtliche Termine jeweils rollend mit ihm vereinbart und abgesprochen würden (zusammenfassend act. 86 Rz. 18). Der Beginn der Sanierungsarbeiten sei einvernehmlich und mindestens drei Wochen im Voraus auf den 14. September 2015 vereinbart worden. Unter Berücksichtigung der Beweismittel müsse man unter objektiver Betrachtung zwingend zum Schluss kommen, dass es der Kläger selbst gewesen sei, welcher den Termin vom 14. September 2015 bestimmt habe (act. 86 Rz. 21 und 23). Selbst wenn jedoch davon ausgegangen würde, dass der Termin nicht mit dem Kläger abgesprochen worden sei, erweise sich eine dreiwöchige Voranzeigefrist für das Auswechseln von Fenstern als angemessen und zumutbar (act. 86 Rz. 24).

Die Beklagten hätten bei der Planung und Ausführung der Fenstersanierung von Beginn weg auf die Interessen des Klägers Rücksicht genommen. Sämtliche Termine seien mit dem Kläger abgesprochen worden. Seien Arbeiten resp. Termine verschoben worden, so sei dies einzig deshalb geschehen, weil sie dem Kläger nicht gepasst hätten. Zudem seien die Arbeiten so verlegt worden, dass am Ende eines Arbeitstages stets sämtliche Fenster eingebaut gewesen seien, das Mietobjekt nie über Nacht offen gestanden habe und der Kläger auch während der Zeit dieser Fenstersanierungsarbeiten jeweils in einem Raum uneingeschränkt hätte arbeiten können (act. 86 Rz. 27 und 33; vgl. auch act. 86 Rz. 36).

2.2. Die Vorinstanz habe die Aussagen der Zeugen lediglich selektiv gewürdigt und zudem aus dem Zusammenhang gerissen. Aus den Zeugenbefragungen gehe hervor, dass der Musikunterricht stets habe durchgeführt werden können. Die Zeugen hätten gerade nicht bestätigt, dass sie in ihrem Unterricht eingeschränkt gewesen seien oder dieser gar nicht mehr habe durchgeführt werden können (act. 86 Rz. 44 f.). Ohnehin könne aufgrund der Sachlage nicht ohne nähere Begründung von einer Beeinträchtigung von mehr als 5 % ausgegangen werden, weshalb es bereits von vornherein an einem mittleren, mietrechtlichen Mangel fehle (act. 86 Rz. 56). Der Kläger habe auch nicht näher substantiiert, an welchen Tagen er welche Stunden mit welchen Schülern habe ausfallen lassen müssen. Da der Kläger nichts anderes behauptet habe, geschweige denn habe beweisen können, müsse davon ausgegangen werden, dass er während der

Phase der Sanierungsarbeiten Einnahmen resp. Umsatz aus der Unterrichtstätigkeit im Mietobjekt ohne Einbusse erzielt habe. Gehe die Vorinstanz aber ohne nähere Begründung von "besonderen wirtschaftlichen Einschränkungen" aus und folgere sie alleine deshalb daraus, dass eine Beeinträchtigung von 30 % "gerechtfertigt" erscheine, so fehle dafür jegliche objektiv nachvollziehbare Grundlage (act. 86 Rz. 59). Ferner seien die Bauarbeiten am 23. Oktober 2015 und nicht Mitte Februar 2016 beendet worden. Wenn überhaupt eine Mietzinsreduktion für die Fensterersatzarbeiten zuzusprechen wäre, dann wäre diese dem Kläger höchstens bis Ende Oktober 2015 zuzusprechen. Da er sich jedoch erst am 23. November 2015 – und damit nach Abschluss der Arbeiten – an die Beklagten gewandt und die "Mängel" im Zusammenhang mit den abgeschlossenen Arbeiten gerügt habe, fehle es auch an einer rechtzeitigen Mängelrüge im Sinne von Art. 259d OR (act. 86 Rz. 46, 49 f. und 53).

2.3. Im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Schadenersatz führen die Beklagten aus, dem Kläger sei schlicht nicht gelungen, Bestand und Gültigkeit der erwähnten Verträge sowie die behaupteten Geldflüsse (Zahlungen an den Kläger und an "M.____"/"N.____" zurück) zu beweisen. So sei bis heute nicht geklärt, mit welchen (natürlichen oder juristischen) Personen der Kläger einen "Tonstudiovertrag" abgeschlossen haben wolle (act. 86 Rz. 61 und Rz. 63). Zudem habe der Kläger nicht beweisen können, dass die "Tonstudioverträge" aufgrund der Terminverschiebungen der Handwerker bei den Sanierungsarbeiten nicht fristgerecht hätten erfüllt werden können und "M.____" und "N.____" deshalb von den Verträgen hätten zurücktreten müssen, weshalb der Kläger auch die bereits geleisteten Anzahlungen habe zurückzahlen müssen. Es fehle sowohl an einem natürlichen als auch an einem adäquaten Kausalzusammenhang zwischen dem Seitens der Beklagten bestrittenen Schaden und dem Fensterersatz (act. 86 Rz. 70 f.).

3. Die Vorinstanz kommt zum Schluss, dass der Kläger die Arbeiten nicht hätte dulden müssen und ihm alle Mängelrechte i.S.v. Art. 259a OR uneingeschränkt zur Verfügung stünden (vgl. act. 85 S. 22 E. V.2.3.6.2.). Die Frage der Duldungspflicht ist in der vorliegenden Konstellation jedoch irrelevant, nachdem

der Kläger lediglich eine Mietzinsherabsetzung gemäss Art. 259d OR und Schadenersatz nach Art. 259e OR verlangt. Diese Ansprüche stehen ihm selbst bei zumutbarer Arbeit und Rücksicht nehmender Ausführung zur Verfügung (vgl. dazu Art. 260 Abs. 2 OR sowie BSK OR I-WEBER, 7. Auflage 2020, Art. 260 N 7 f.). Andere Mängelrechte – wie bspw. der Beseitigungsanspruch gemäss Art. 259b f. OR oder das Hinterlegungsrecht gemäss Art. 259g OR – machte der Kläger nicht geltend. Ob die Sanierungsarbeiten im Sinne von Art. 260 OR für den Kläger zumutbar waren und bei deren Ausführungen auf seine Interessen Rücksicht genommen wurde, spielt für die Anspruchsbegründung selbst keine Rolle. Insbesondere sind die von den Beklagten ausführlich besprochenen Fragen der rechtzeitigen Ankündigung der Arbeiten und der Rücksichtnahme auf die Interessen des Klägers (act. 86 Rz. 14 ff., Rz. 26 ff.) für sich alleine nicht relevant. Auch wenn die Beklagten die Arbeiten rechtzeitig ankündigen liessen und auf die Interessen des Klägers Rücksicht nahmen, ändert das per se nichts an den Ansprüchen auf Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz. Auf die Ausführungen in dieser Hinsicht ist folglich nur insoweit einzugehen, als sie für die Beurteilung der Mietzinsherabsetzung und des Schadenersatzanspruches relevant sind.

4. Herabsetzung des Mietzinses

4.1. Wird die Tauglichkeit einer gemieteten 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). Die vorinstanzlichen Ausführungen in dieser Hinsicht sind korrekt, weswegen darauf verwiesen werden kann (act. 85 S. 25 E. V.4.1.). Anzuführen ist, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zumindest ein Mangel mittlerer Schwere vorliegen muss. Ein solcher Mangel kann sich daraus ergeben, dass entweder der Gebrauch der gemieteten Sache im Umfang von mindestens 5 % eingeschränkt ist oder ein leichter (z.B. ein ästhetischer) Mangel über einen langen Zeitraum besteht, ohne dass der darüber informierte Vermieter die notwendigen Massnahmen zu dessen Behebung ergreift (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3; BGE 135 III 345 E. 3.2).

4.2. Die Beklagten machen geltend, der Kläger habe während der laufenden Fensterersatzarbeiten jeden Tag mindestens einen Raum uneingeschränkt nutzen können (act. 86 Rz. 36 f.; vgl. auch act. 86 Rz. 56). Die Vorinstanz handelte den Einwand ab, verwarf ihn jedoch (act. 85 S. 24 E. V.3.4.1.). In ihrer Berufung unterlassen es die Beklagten, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Vielmehr wiederholen sie die bereits in ihrer schriftlichen Stellungnahme zur Klageschrift vorgebrachten Argumente (vgl. act. 19 Rz. 20). Entsprechend ist nicht weiter auf diese Vorbringen einzugehen.

4.3.1. Weiter werfen die Beklagten der Vorinstanz vor, die Aussagen diverser Zeugen selektiv gewürdigt und zudem aus dem Zusammenhang gerissen zu haben. Im Anschluss daran setzen sie sich jedoch lediglich mit den Aussagen der Zeuginnen O._____ und P._____ auseinander. Sie bringen vor, bei der Zeugin O._____ habe die Vorinstanz zur Begründung der angeblichen Beeinträchtigung ausschliesslich auf ein Tropfereignis im Studio abgestellt, das – wenn überhaupt – deutlich nach den Fensterersatzarbeiten stattgefunden haben soll, was auch die Zeugin P._____ bestätigt habe (vgl. act. 86 Rz. 45). Dieser Rüge kann jedoch nicht gefolgt werden, zumal sich in der vorinstanzlichen Würdigung resp. Schlussfolgerung nichts über ein Tropfereignis finden lässt. Die Vorinstanz zog – wie dargelegt – aufgrund der verschiedenen Zeugenaussagen vielmehr den Schluss, der Unterricht sei während der Sanierung eingeschränkt gewesen, weil Gerätschaften nicht hätten genutzt werden können, weswegen auch keine richtige musikalische Begleitung möglich gewesen sei, weil spontane Verschiebungen in den anderen Raum stattgefunden hätten und weil CD-Aufnahmen hätten abgesagt werden müssen (act. 85 S. 30 E. V.4.4.8.). Inwiefern diese Schlussfolgerung nicht richtig sein soll, zeigen die Beklagten nicht auf. Vielmehr fassten sie lediglich Zeugenaussagen zusammen, ohne sich jedoch mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen, die zur Sachverhaltsfeststellung geführt haben (vgl. act. 86 Rz. 38 – 43 und act. 85 S. 28 ff. E. V.4.4.3. ff.). Die Beklagten verdeutlichen nicht, inwiefern die Vorinstanz die Zeugenaussagen selektiv und aus dem Zusammenhang gerissen würdigte. Die Rüge ist damit unbegründet.

4.3.2. Dass die Vorinstanz gestützt auf diese Sachverhaltsfeststellung daraufhin einen mittleren Mangel an den Ateliers annahm, ist nicht zu beanstanden. Aus den Zeugenaussagen geht ohne Weiteres hervor, dass der Unterricht während der Sanierung eingeschränkt war. Wie die Vorinstanz korrekt festhielt, konnten Gerätschaften nicht wie vorgesehen benutzt werden (bspw. Zeugenaussage Q._____, act. 85 S. 29 E. V.4.4.4.), mussten spontan Räumlichkeiten zu Lasten des Unterrichts gewechselt (Zeugenaussage R._____, act. 85 S. 29 f. E. V.4.4.6.) oder CD-Aufnahmen abgesagt werden (Zeugenaussagen Q._____ und O._____, act. 85 S. 29 f. E. V.4.4.4. und 4.4.7.). Gerade das Mischpult stellt ein zentrales Element eines Tonstudios dar. Mit anderen Worten ist ein Studio als solches nur noch äusserst eingeschränkt nutzbar, wenn das Mischpult nicht benutzt werden kann. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Zeugenaussagen als erstellt gelten, dass dieses aufgrund der Sanierungsarbeiten abgedeckt werden musste und damit nicht gebraucht werden konnte (vgl. auch act. 86 Rz. 41). Entsprechend ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass ein Mangel vorliegt, welcher den Gebrauch der Ateliers als Unterrichtsraum und Tonstudio im Umfang von mindestens 5 % einschränkte. Damit ist – wie die Vorinstanz korrekt erwog – von einem mittleren Mangel auszugehen. Ob die Arbeiten unter vorgängiger Koordination mit dem Kläger stattgefunden haben, spielt unter diesen Umständen keine Rolle (vgl. Behauptung in act. 86 Rz. 56).

4.4.1. Auch betreffend das Ende der Sanierungsarbeiten werfen die Beklagten der Vorinstanz eine falsche Beweiswürdigung vor (act. 86 Rz. 51). Sie argumentieren, dass sich der Begründung des Urteils nicht nachvollziehbar entnehmen lasse, weshalb die Vorinstanz bezüglich Dauer der Sanierungsarbeiten vom 14. September 2015 bis Ende Februar 2016 – anstatt bis am 23. Oktober 2015 – ausgegangen sei. Wenn die Vorinstanz hierfür einzig auf die "Stundenliste" abstelle und alle übrigen Beweismittel wie die Zeugenaussagen von J._____ und die Schlussabrechnung Nr. 3974 ausblende, so erweise sich die Beweiswürdigung als äusserst selektiv und damit erneut willkürlich; umso mehr, als die Vorinstanz mit keinem Wort begründe, dass und weshalb insbesondere die vorerwähnte Schlussabrechnung nicht beweistauglich sein solle. Gerade diese sei besonders beweiskräftig, weil keine Gründe ersichtlich seien, weshalb die darin enthaltenen

Angaben über die ausgeführten Arbeiten zwischen dem 14. September und dem 23. Oktober 2015 nicht zutreffen sollten.

4.4.2. Die Beklagten behaupteten im vorinstanzlichen Verfahren, dass die Sanierungsarbeiten lediglich an elf Tagen stattgefunden hätten und am 23. Oktober 2015 beendet worden seien (act. 19 Rz. 17 f.). Für die Dauer der Arbeiten wurde ihnen der Hauptbeweis auferlegt (vgl. act. 47 S. 6). Aus der Schlussabrechnung Nr. 3974 der S. _____ AG vom 13. November 2015 geht entgegen der Ansicht der Beklagten nicht hervor, dass die Sanierungsarbeiten elf Tage dauerten und am 23. Oktober 2015 beendet wurden (act. 20/1). Das behauptete Beendigungsdatum wird in der Schlussabrechnung nirgends aufgeführt. Dies hat auch die Vorinstanz in ihrem Entscheid festgehalten (act. 85 S. 31 E. V.4.5.2.). Entsprechend trifft nicht zu, dass die Vorinstanz mit keinem Wort begründet habe, dass und weshalb insbesondere die vorerwähnte Schlussabrechnung nicht beweistauglich sein solle. Der Zeuge J. _____, der Geschäftsführer der S. _____ AG (vgl. VI Prot. S. 88), sagte aus, mit der Abrechnung am 8. November 2015 sei für ihn der Auftrag abgeschlossen gewesen. Er gab allerdings auch an, danach zusätzliche Kondenswasser-Rinnen montiert zu haben, sodass das Kondenswasser in den Rinnen liegen könne, falls einmal zu wenig gelüftet werde. Dies entspreche der Norm (VI Prot. S. 96). Ob der Kläger mangelhaft lüftete und damit die Zusatzarbeiten selbst zu verantworten hat und ob es sich bei diesen Arbeiten lediglich um eine Leistung aus "Goodwill" handelte, ist fraglich; es erscheint äusserst lebensfremd und unwahrscheinlich, dass ein beauftragter Unternehmer für ein behauptetes Fehlverhalten eines Mieters des Auftraggebers einstehen muss und dafür keinen Werklohn verrechnet. Dass die Sanierungsumbauten nicht am 23. Oktober 2015 fertiggestellt waren, ergibt sich auch daraus, dass der Zeuge J. _____ an mehreren Stellen aussagte, dass an diesem Tag nicht sämtliche Arbeiten an den Kittfugen fertiggestellt worden seien (vgl. VI Prot. S. 99, 101 Mitte und unten sowie S. 103 Mitte). Die restliche vorinstanzliche Würdigung der Aussagen des Zeugen J. _____ betreffend die Dauer wurde nicht beanstandet. Damit kann es zusammengefasst durchaus sein, dass der Auftrag für den Zeugen J. _____ mit der Schlussrechnung vom 8. November 2015 – subjektiv – erledigt war; aus seinen Aussagen lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass die Arbeiten aus objekti-

ver Sicht "sicherlich" vor dem 8. November 2015 abgeschlossen waren. Im Übrigen gingen auch die Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung davon aus, dass die Arbeiten im Oktober 2015 nicht vollständig beendet waren. In Bezug auf ein Foto vom 8. Januar 2016, das nicht sauber angebrachtes Silikon zeigte, erklärten sie, dass dieses gezeigte Foto nicht nach Abschluss der Arbeiten aufgenommen worden sei, sondern während den Arbeiten (VI Prot. S. 46 2. Absatz).

Aufgrund dessen erübrigt sich auch die Rüge betreffend Rechtzeitigkeit der Mängelrüge (vgl. act. 86 Rz. 53).

4.5.1. In Bezug auf die Höhe des Herabsetzungsanspruchs werfen die Beklagten der Vorinstanz eine willkürliche Schlussfolgerung vor. Da der Kläger weder etwas anderes behauptet noch bewiesen habe, müsse davon ausgegangen werden, dass er während der Phase der Fensterersatzarbeiten Einnahmen resp. Umsatz aus der Unterrichtstätigkeit im Mietobjekt ohne Einbussen erzielt habe. Gehe die Vorinstanz aber ohne nähere Begründung von "besonderen wirtschaftlichen Einschränkungen" aus und folgere sie alleine deshalb daraus, dass eine Beeinträchtigung von 30 % gerechtfertigt erscheine, so fehle dafür jegliche objektiv nachvollziehbare Grundlage (act. 86 Rz. 59).

4.5.2. Die Beklagten verkennen, dass eine Umsatzeinbusse für die Festlegung des Herabsetzungsanspruchs grundsätzlich keine Rolle spielt, zumal Art. 259d OR den Zweck verfolgt, das durch die Mangelhaftigkeit der Mietsache entstandene Ungleichgewicht zwischen der vertraglich festgelegten Sachleistung des Vermieters und dem Entgelt des Mieters dafür (Mietzins) auszugleichen. Über die Herabsetzung soll und kann kein Schaden – was i.c. die Umsatzeinbusse darstellen würde – ausgeglichen werden. Dafür ist Art. 259e OR geschaffen worden (vgl. ZK-HIGI/WILDEISEN, 5. Auflage, Art. 259d N 5 und 11). Wie die Vorinstanz korrekt festhielt, ist die Höhe des Herabsetzungsanspruchs grundsätzlich nach der relativen Methode zu bestimmen. Eine Schätzung nach Billigkeitsregeln, allgemeiner Lebenserfahrung, gesundem Menschenverstand und anhand der Kasuistik ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch zulässig, wo die relative Methode an ihre Grenzen stösst, bspw. wenn sich der objektive Wert der mangelbehafteten Sache nicht genau bestimmen lässt. Dies ist gerade bei mittleren Mängeln

der Fall (act. 85 S. 26 E. V.4.2.1 mit Hinweis auf BGer 4C.219/2005 vom 24. Oktober 2005 E. 2.3; vgl. auch BGE 130 III 504 E. 4.1). Die Vorinstanz erwog daraufhin, dass es sich bei den gemieteten Ateliers um Geschäftsräume handle und zeigte anhand von Präjudizien auf, dass bei Bauarbeiten eine Reduktion von 30 % angenommen worden sei (act. 85 S. 26 E. V.4.2.2.). Diese Feststellungen wurden von den Beklagten nicht beanstandet. Auch wenn die darauffolgende Begründung der Vorinstanz knapp ausfällt, ist der festgesetzte Herabsetzungsanspruch in Höhe von 30 % im Sinne eines Billigkeitsentscheides – gerade im Hinblick auf die von ihr zitierten Kasuistik – zwar hoch, aber vertretbar (vgl. act. 85 S. 31 E. 4.6.). Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es bei Lektionen unbestrittenermassen zu Raumwechseln kam, mit anderen Worten jeweils ein gemieteter Raum teilweise gar nicht benutzt werden konnte, oder dass im Raum befindliche Geräte wie etwa das Mischpult oder das elektrische Schlagzeug (vgl. act. 86 Rz. 40 f.) abgedeckt werden mussten und nicht benutzt werden konnten. Die Gebrauchsbeeinträchtigung kann unter diesen Umständen nicht mehr als gering bezeichnet werden.

Folglich ist die Höhe des Herabsetzungsanspruches von insgesamt CHF 843.– für den Zeitraum von 2.5 Monaten nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

5. Schadenersatz

5.1. Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Hinsichtlich der rechtlichen Voraussetzungen kann zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich auf die korrekten Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 85 S. 32 f. E. V.5.1. ff.). In Bezug auf den Kausalzusammenhang ist anzufügen, dass sich dieser bei vertragswidriger Unterlassung danach bestimmt, ob der Schaden auch bei Vornahme der unterlassenen Handlung eingetreten wäre. Es geht um einen hypothetischen Kausalverlauf, für den nach den Erfahrungen des Lebens und dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eine überwiegende Wahrscheinlichkeit sprechen muss (BGer 4A_49/2016 vom 9. Juni 2016 E. 4.1.).

5.2.1. Für die klägerische Behauptung, dass mit den Künstlern Tonstudioverträge abgeschlossen worden seien, würdigte die Vorinstanz die eingereichten Verträge und Quittungen (act. 85 S. 33 f. E. V.5.4.3. und act. 2/2/17-19). Die Beklagten werfen der Vorinstanz ein willkürliche Beweiswürdigung vor, wenn diese schlussfolgere, die Verträge hätten keine Auffälligkeiten, weshalb die Vorinstanz keine Zweifel habe, dass es sich bei diesen um echte und gültige Verträge handle. Nach Ansicht der Beklagten lasse sich dieser Schluss aufgrund der begründeten Einwendungen der Beklagten – fehlende Angabe der Vertragsparteien und der Namen, die dahinter stünden – bei objektivem Massstab nicht ziehen (act. 86 Rz. 63).

5.2.2. Die Beklagten bestritten in ihrer Stellungnahme zur Klage vom 7. Februar 2020, dass die Band "M._____" und die Künstlerin "N._____" existieren würden. Als Begründung führten sie lediglich an, dass bei einer Internetrecherche zu diesen Künstlern keine Ergebnisse resultiert seien. Aufgrund dessen bestritten sie auch, dass die eingereichten Verträge überhaupt rechtsgültig abgeschlossen worden seien (act. 19 Rz. 26 – 29; VI Prot. S. 50 f.). Entgegen der Ansicht der Beklagten haben sie im vorinstanzlichen Verfahren den Abschluss eines rechtsgültigen Vertrages somit nicht deshalb angezweifelt, weil in dieser Hinsicht aus den offerierten Verträgen nichts hervorgehe (vgl. act. 86 Rz. 61 1. Satz). Sie stützten ihren Standpunkt lediglich auf ihre Internetrecherche, was die Vorinstanz in ihrem Entscheid gewürdigt hat und im Berufungsverfahren unbeanstandet blieb (act. 85 S. 34 E. V.5.4.3.).

Die Beklagten bringen vor, dass die Angaben der Vertragspartei und der Namen, die hinter den Bezeichnungen stünden, fehlen und dass die Rechtsfähigkeit der Vertragspartner des Klägers unklar sei (vgl. act. 86 Rz. 61 i.f.). Nachdem die Rechtsfähigkeit im vorinstanzlichen Verfahren keinen Streitgegenstand bildete, musste die Vorinstanz darüber auch keine Beweise abnehmen. Einzig aus der im vorinstanzlichen Verfahren behaupteten mangelnden Internetpräsenz der Künstler kann überdies nicht auf fehlende Rechtsfähigkeit geschlossen werden. Die Frage, ob und gegenüber welchen natürlichen oder juristischen Personen die vorgelegten Verträge (act. 2/2/217-18) taugliche Beweis- bzw. Vollstreckungsmit-

tel für einen Anspruch des Klägers wären, ist nicht entscheidend für die Beurteilung, ob der Kläger gegenüber den Beklagten einen Schaden zu beweisen vermag. Die Rechtsfähigkeit der Vertragspartner "M._____" und "N._____" sowie die Frage, welche natürlichen oder juristischen Personen hinter den Pseudonymen stehen, ist daher nicht von entscheidrelevanter Bedeutung.

5.2.3. In diesem Zusammenhang machen die Beklagten auch Ausführungen betreffend die Tauglichkeit und Würdigung der fraglichen Verträge, und sie machen geltend, die Formulierung des Beweissatzes 4.1 (act. 47 S. 10) zeige, dass die vorgelegten Verträge zum Beweis nicht genügten (act. 86 Rz. 62 Mitte). Allerdings kann aus dem Umstand, dass ein Gericht einen Beweissatz im Hinblick auf die Beweisführung formuliert, nicht abgeleitet werden, dass gewisse – in der Beweisverfügung ebenfalls bezeichnete – Beweismittel als Beweis einer strittigen Behauptung nicht ausreichend sind. Ob dies der Fall ist, hat die urteilende Instanz anlässlich der Beweiswürdigung zu prüfen, die nach der Beweisabnahme stattfindet. Entgegen der Ansicht der Beklagten kann eine förmliche Beweisführung – und damit eine Beweisverfügung samt Formulierung von Beweissätzen sowie die Beweisabnahme – auch nur in begrenzten Fällen unterbleiben, bspw. falls nur Urkunden als Beweismittel zu würdigen sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall, zumal auch die Parteibefragung des Klägers als Beweismittel zugelassen wurde und eventuell die Künstler als Zeugen hätten befragt werden sollen (vgl. act. 47 S. 10). Es wurden somit zum Beweissatz 4.1 entgegen den Beklagten (act. 86 Rz. 62) Beweise abgenommen, insb. die erwähnten Urkunden. Die Vorinstanz würdigte diese eingehend (act. 85 S. 33 f. E. 5.4.3); die Beklagten setzen sich mit diesen Erwägungen – abgesehen von den vorstehend diskutierten und verworfenen Beanstandungen – nicht auseinander. Schliesslich ist unklar geblieben, inwiefern die Vorinstanz ein reduziertes Beweismass angewandt haben soll (vgl. act. 86 Rz. 63 Mitte); dass sie eine "überwiegende Wahrscheinlichkeit" für die Feststellung des Zustandekommen des Vertrags genügen liess, lässt sich aus dem Urteil nicht entnehmen.

Zusammenfassend ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz im Hinblick auf das Zustandekommen der beiden Tonstudioverträge nicht zu beanstanden.

5.3.1. Berufungsweise machen die Beklagten weiter geltend, der Kläger habe den ihm auferlegten Hauptbeweis dafür nicht erbringen können, dass die Tonstudioverträge aufgrund der Sanierungsarbeiten aufgelöst worden seien (vgl. act. 86 Rz. 70). Dafür sei der entsprechende Gegenbeweis der Beklagten erfolgreich gewesen, dass an keinem der geplanten Studioaufnahmetage Arbeiten im Mietobjekt des Klägers durchgeführt worden seien. Stelle sich die Vorinstanz somit auf den Standpunkt, die Einhaltung der Verträge wäre "mit hoher Wahrscheinlichkeit" möglich gewesen, hätten die Beklagten den Kläger rechtzeitig – konkret bereits im April oder Mai 2015, mithin fünf Monate im Voraus – über die Arbeiten informiert und ihm ein Terminprogramm ausgehändigt, verletze sie das Willkürverbot. Zudem verletze sie Art. 8 ZGB und Art. 157 ZPO, wonach die beweisbelastete Partei den strikten Beweis für ihre Forderung sowie die entsprechenden Anspruchsvoraussetzungen zu erbringen habe.

5.3.2. Ungerügt blieb die vorinstanzliche Feststellung, dass die Beklagten dem Kläger für die Sanierungsarbeiten keinen Terminplan ausgehändigt haben (act. 85 S. 35 E. V.5.4.4.). Im Zusammenhang mit der Stundenliste des Sanierungsunternehmens setzen sich die Beklagten in ihrer Berufung mit der vorinstanzlichen Schlussfolgerung, es sei nicht massgebend, ob rückblickend an den Tagen effektiv im Tonstudio saniert worden sei (vgl. act. 85 S. 36 E. V.5.5.), nicht auseinander. Sie wiederholen vielmehr unter Hinweis auf die Stundenliste ihren vorinstanzlichen Standpunkt, dass an den geplanten Aufnahmetagen keine Arbeiten in den Mietobjekten durchgeführt worden seien (vgl. act. 86 Rz. 67 mit Verweis auf act. 44/1). Damit hat es bei der vorinstanzlichen Schlussfolgerung sein Bewenden, und auf die Vorbringen im Zusammenhang mit der Stundenliste ist nicht weiter einzugehen. Ohnehin ist festzuhalten, dass – entgegen der Behauptung der Beklagten – die Aufnahmen betreffend die Band "M._____" nicht nur an zwei Tagen (am 1. September 2015 und 16. November 2015) hätten stattfinden sollen (vgl. bereits aktenwidrige Zusammenfassung des vorinstanzlichen Standpunktes, act. 86 Rz. 64, Rz. 67 f.). Wie die Vorinstanz korrekt festhielt, ergibt sich aus dem entsprechenden Vertrag, dass für die Aufnahmen ein Zeitraum von vier Wochen vereinbart wurde (act. 85 S. 35 E. V.5.4.5. mit Verweis auf act. 2/17).

5.3.3. Die Beklagten stellen sich ferner auf den Standpunkt, dass dem Kläger die Termine für die Arbeiten rechtzeitig kommuniziert worden seien (act. 86 Rz. 67 mit Verweis auf ihre Ausführungen in Rz 14 – 20, die jedoch lediglich die allgemeine Ankündigung von Fensterarbeiten behandeln). Unbestritten ist jedoch, dass sich der Zeuge J._____ erst Ende August 2015 mit dem Kläger in Verbindung setzte, um den *genauen Beginn* der Sanierungsarbeiten abzusprechen (vgl. act. 86 Rz. 21; der Kläger wurde erst ab diesem Zeitpunkt konkret über den Baubeginn informiert, weshalb die Vorbringen in Rz. 14 – 20 an der Sache vorbei gehen). In dieser Hinsicht blieb die vorinstanzliche Feststellung ungerügt, dass der Beginn zuerst auf den 1. September 2015 angesetzt worden sei (act. 85 S. 19 E. V.2.3.5.2.). Unklar ist, weshalb die Arbeiten dennoch – unbestrittenermassen – erst Mitte September 2015 begannen. Die Vorinstanz hielt dazu fest, dass der Zeuge J._____ anlässlich seiner Befragung äusserte, es sei möglich, dass es zu Verzögerungen hinsichtlich des Sanierungsbeginns gekommen sei und er dem Kläger mitgeteilt habe, dass er zwei Wochen später komme. Dies sei aus seiner Sicht nichts Besonderes (act. 85 S. 19 E. V.2.3.5.2. mit Verweis auf VI Prot. S. 92 f.). Mit dieser Feststellung setzen sich die Beklagten nicht auseinander, sondern wiederholen (abermals) ihre vorinstanzlichen Vorbringen und führen aus, der Zeuge J._____ habe bestätigt, dass die Arbeiten wegen der Tonaufnahme später begonnen hätten (act. 86 Rz. 68). Diese Aussage vermag jedoch ohnehin nicht zu überzeugen, da sie zu pauschal gehalten ist und im Widerspruch zu seiner soeben erwähnten ersten Aussage betreffend den Sanierungsbeginn steht. Auch aus der Parteibefragung des Klägers können die Beklagten nichts zu ihren Gunsten ableiten (vgl. Vorbringen in act. 86 Rz. 69). Hätten die Arbeiten am 1. September 2015 begonnen und wie angekündigt nur 14 Tage gedauert (vgl. dazu act. 19 Rz. 17), wäre es möglich gewesen, dass der Kläger beide Verträge ab Mitte September hätte einhalten können (geplante vier Wochen Aufnahmedauer für die Band "M._____" bis zum 16. November 2015 und eine Woche Aufnahmedauer für die Künstlerin "N._____" ab dem 21. September 2015). Insofern sind seine Aussagen entgegen den Beklagten nicht widersprüchlich.

5.3.4. In Bezug auf den Kausalzusammenhang setzen sich die Beklagten im Übrigen nicht mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander und zeigen nicht

auf, inwiefern die Würdigung der Beweismittel falsch gewesen sein oder der Entscheidung an einem sonstigen Mangel leiden soll. Dass die Vorinstanz für den Kausalzusammenhang das reduzierte Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit – in der Praxis auch teilweise als hohe Wahrscheinlichkeit bezeichnet (vgl. bspw. BGE 128 III 271 E. 2b/bb) – angewandt, ist nicht zu beanstanden (vgl. vorstehende E. III.5.1.).

5.4. Schliesslich merken die Beklagten an, dass weder aus den Tonstudioverträgen noch aus dem eingereichten Dokument "Zahlungen mit Quittungen/Rückzahlungen" hervorgehe, dass die Künstler effektiv eine Anzahlung geleistet hätten und diese auch wieder hätten zurückbezahlt werden müssen resp. zurückbezahlt worden seien. Wenn die Vorinstanz vom Gegenteil ausgehe, mache sie diese Feststellung ohne entsprechende Beweisabklärungen (act. 86 Rz. 72 mit Verweis auf S. 34 unten des Urteils). Die Beklagten verkennen dabei, dass sich die Vorinstanz an anderer Stelle mit den Verträgen und Quittungen als Beweismittel für die behaupteten Geldflüsse und für den Schaden des Klägers ausführlich auseinandergesetzt hat, insbesondere unter Hinweis auf die Unterschriften auf den Quittungen, welche mit den Unterschriften auf den Verträgen übereinstimmen (act. 85 S. 33 f. E. V.5.4.3.). Entsprechend ist die Rüge unzutreffend. Ohnehin setzen sich die Beklagten nicht mit den erwähnten Unterlagen auseinander und zeigen nicht auf, weshalb sie ungeeignet sein sollen, die Geldflüsse zu beweisen. Damit ist auf die Rügen zur Umsatzeinbusse bzw. zum Schaden nicht weiter einzugehen, was auch für die völlig unsubstantiierte Behauptung der Beklagten gilt, an der Auflösung der Tonstudioverträge würde sie kein Verschulden treffen (act. 86 Rz. 71 i.f.). Die Beklagten vermögen sich mit dem Hinweis, der Kläger könnte auch aus persönlichen Gründen Tonaufnahmen mehrfach verschoben haben, nicht zu exkulpieren.

Damit ist der Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden, einen Schadensersatzanspruch zu bejahen.

6. Zusammenfassend erweist sich die Berufung der Beklagten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

IV.

1. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist nach Massgabe des Streitwerts bzw. des tatsächlichen Streitinteresses, des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls festzusetzen (§ 2 Abs. 1 GebV OG).

Der Streitwert für die Bemessung der Entscheidgebühr ist vorliegend auf CHF 20'443.– festzusetzen, da dieser Betrag dem Kläger im angefochtenen Urteil gesamthaft zugesprochen wurde (act. 85 S. 41). In Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gebühr auf CHF 3'200.– festzusetzen.

2. Die Beklagten unterliegen vollumfänglich, weshalb ihnen die Kosten des vorliegenden Verfahrens unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen sind. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; den Beklagten nicht, da sie unterliegen, dem Kläger nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihm daher keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Mietgerichts vom 8. März 2021 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 3'200.– festgesetzt und den Beklagten unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von den Beklagten geleisteten Vorschuss von CHF 3'200.– verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 86, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.

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

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

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

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 20'443.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw B. Lakic

versandt am: