

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD130006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. S. Oswald.

Urteil vom 8. Juli 2013

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

1. **C.**_____,

2. **D.**_____,

Beklagte und Beschwerdegegner,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen eine Verfügung und ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietge-
richtes Zürich vom 2. April 2013 (MG120032)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Beklagten (Erbengemeinschaft) seien zu verpflichten, den Klägern zu bezahlen Fr. 6'377.– nebst Zins zu 5 % seit 20. September 2011.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Verfügung des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich

vom 2. April 2013:

(act. 34 S. 21)

1. Auf die Klage gegen die Beklagte 2 wird nicht eingetreten.
- 2./3. Mitteilung / Rechtsmittel

Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich

vom 2. April 2013:

(act. 34 S. 22)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 1'250.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. _____ Barauslagen
Fr. 1'250.00 Kosten total
3. Die Gerichtskosten werden den Klägern auferlegt und von ihnen unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 1'250.– bezogen.
4. Die Kläger werden verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'570.– zu bezahlen.
- 5./6. Mitteilung / Rechtsmittel

Beschwerdeanträge:

(act. 35 S. 2)

- "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Klage vom 09. September 2012 gutzuheissen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (für beide Instanzen) zu Lasten der Beschwerdegegner/Beklagten."

Erwägungen:

I.

1. E._____, die Erblasserin der Beklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner), und F._____ schlossen am 15./17. Dezember 2007 mit den Klägern und Beschwerdeführern (nachfolgend Beschwerdeführer) einen Mietvertrag ab und bewohnten ab dem 1. Januar 2008 eine 4 ½-Zimmerwohnung im zweiten Stock an der ...strasse ... in ... Zürich (act. 3/21). Bereits davor wohnte E._____ mit ihrem Ehemann G._____ in der betreffenden Wohnung (act. 18/3a S. 2 f.), wobei mit den Beschwerdeführern der 1. Juni 1973 als Mietbeginn vereinbart worden war (act. 18/3b).

Da E._____ und F._____ im Juni 2010 in eine Pflegeresidenz umzogen, kündigte H._____, der Ehemann der Beklagten 2, namens und mit Vollmacht der Mieterinnen das Mietverhältnis am 31. Mai 2010 per 30. September 2010 (act. 3/4). Anschliessend gab es verschiedene Briefwechsel zwischen den Klägern und H._____ (vgl. act. 3/5-6). Die Übergabe der Wohnung fand schliesslich am 30. September 2010 statt, worüber ein Abnahmeprotokoll erstellt und unterzeichnet wurde (act. 3/7).

F._____ verstarb anfangs 2011 und setzte E._____ als Alleinerbin ein. Diese wiederum verstarb am tt. Juni 2011. Als Alleinerbin hatte sie die Beschwerdegegner eingesetzt (act. 3/3).

Die Beschwerdeführer sandten H._____ am 19. September 2011 die Schlussabrechnung mit Formular der ZKB zur Auflösung des Mieterkautionsparkontos zu Gunsten der Beschwerdeführer sowie einen Einzahlungsschein für den gemäss ihren Angaben noch geschuldeten Restbetrag von Fr. 1'821.– (act. 3/9, act. 1 S. 4 f.). Nachdem die Beschwerdeführer aber innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber den Beschwerdegegnern rechtlich geltend gemacht hatten, wurde diesen der auf dem Mieterkautionsparkonto befindliche Betrag ausbezahlt (act. 3/12). Die Beschwerdeführer forderten schliesslich mit Schreiben vom 20. Februar 2012 die Beschwerdegegner zur Bezahlung ihrer Forderung aus dem Mietverhältnis in der Höhe von Fr. 6'377.– nebst Zins zu 5 % seit dem 20. September 2011 auf (act. 3/13-14).

2. Die Schlichtungsbehörde erteilte den Beschwerdeführern mit Beschluss vom 26. Juni 2012 die Klagebewilligung im Schlichtungsverfahren gegen den Beschwerdegegner 1 (act. 4).

3. Mit Eingabe vom 9. September 2012 (Poststempel: 10. September 2012) reichten die Beschwerdeführer beim Einzelgericht des Mietgerichts Zürich unter Bezugnahme auf die Klagebewilligung Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein (act. 1). Gestützt auf die Verfügung der Vorinstanz vom 2. Oktober 2012 (act. 10) erfolgte mit Eingabe vom 2. November 2012 die Klageantwort der Beschwerdegegner (act. 16). Am 23. Januar 2013 fand die Hauptverhandlung statt (Prot. I S. 7 ff.). Die Beschwerdeführer blieben der Hauptverhandlung unentschuldigt fern (Prot. I S. 7). Mit Verfügung vom 2. April 2013 trat die Vorinstanz auf die Klage gegen die Beschwerdegegnerin 2 nicht ein und wies mit Urteil vom 2. April 2013 die Klage ab (act. 29 = act. 34).

4. Gegen diese Verfügung und das Urteil richtet sich die von den Beschwerdeführern mit Eingabe vom 15. Mai 2013 rechtzeitig erhobene Beschwerde (act. 35). Den mit Präsidialverfügung vom 22. Mai 2013 (act. 37) verlangten Kostenvorschuss leisteten die Beschwerdeführer fristgerecht (vgl. act. 38/1-2 und act. 39). Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-32). Da sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist, wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Von der

Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Wiederholungen des bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten genügen dazu nicht.

2. Nach Art. 326 ZPO sind im Beschwerdeverfahren überdies Noven nicht zulässig (vgl. Urteil BGer 5A_405/2011 vom 27. September 2011, E. 4.5.3, wonach im Beschwerdeverfahren Noven auch bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes ausgeschlossen sind).

3. Mit der Beschwerde sind konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen, aus welchen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird, welche Dispositivziffern des angefochtenen Entscheids in welchem Sinne abzuändern sind und ob ein neuer Entscheid in der Sache oder eine Rückweisung an die Vorinstanz verlangt wird (vgl. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 2. Auflage 2013, Art. 321 N 14). Sodann hat sich die Beschwerde führende Partei in der Begründung ihrer Rechtsmittelanträge mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinander zu setzen und hat anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (vgl. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 2. Auflage 2013, Art. 321 N 15). Bei Rechtsmitteln, die von juristischen Laien ohne anwaltliche Vertretung erhoben werden, ist die Praxis des Obergerichts auch mit Blick auf die Begründungslast grosszügiger. Hier genügt es, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll (OGer ZH, PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt das Obergericht auf ein Rechtsmittel nicht ein, und zwar insbesondere auch dann, wenn das Verfahren dem Untersuchungsgrundsatz unterliegt (OGer ZH, NQ110031 vom 9. August 2011).

III.

1. Die Vorinstanz hat die Hauptverhandlung trotz Säumnis der Beschwerdeführer durchgeführt. In der Folge wurde kein Wiederherstellungsgesuch durch die Beschwerdeführer gestellt (act. 34 S. 6 ff.). Die Beschwerdeführer bestätigten in ihrer Beschwerde ihren Verzicht auf ein Wiederherstellungsgesuch und rügen nicht, dass die Verhandlung ohne ihre Anwesenheit durchgeführt wurde (act. 35 S. 3).

Sie fechten jedoch den Entscheid der Vorinstanz, auf die Klage gegen die Beschwerdegegnerin 2 nicht einzutreten, an. Dazu machen sie geltend, die materielle Beurteilung der Klage gelte gleichermassen gegenüber dem Beschwerdegegner 1 als auch gegenüber der Beschwerdegegnerin 2, da sie als Erben solidarisch haften würden. Es wäre nicht gerechtfertigt, eine identische Schlichtungsverhandlung in der gleichen Sache zu wiederholen. Sodann vertrete Rechtsanwalt Dr. X. _____ beide Beschwerdegegner und sei an der Schlichtungsverhandlung in der gleichen Sache anwesend gewesen. Es könne deshalb nicht behauptet werden, es habe in Bezug auf ihre Forderung, die sich gegen die Erbschaft beider Beschwerdegegner richte, keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden. Die betreffende Prozessvoraussetzung sei gegenüber beiden Beschwerdegegnern nach Treu und Glauben vorhanden (act. 35 S. 6).

2. Die Vorinstanz führte zu Recht aus, ein durchgeführtes Schlichtungsverfahren sei vorliegend eine Prozessvoraussetzung und bei Fehlen einer solchen sei gestützt auf Art. 59 Abs. 1 ZPO auf die Klage nicht einzutreten (vgl. act. 34 S. 5 m.w.H.). Es liegt in Passivprozessen bei obligatorischen Ansprüchen keine notwendige Streitgenossenschaft der Mitglieder der Erbengemeinschaft, sondern nur eine einfache Streitgenossenschaft vor. Deshalb konnte auch nur der Beschwerdegegner 1 allein auf Erfüllung eingeklagt werden - was die Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde getan haben -, zumal zwischen den Beschwerdegegnern Solidarität besteht (vgl. BSK ZPO-Ruggle, Art. 70 N 8). Werden aber mehrere Personen zusammen im Sinne einer einfachen Streitgenossenschaft eingeklagt - wofür sich die Beschwerdeführer vor Vorinstanz entschieden -

müssen für alle einfachen Streitgenossen die Prozessvoraussetzungen gleichermaßen erfüllt sein. Fehlt eine Prozessvoraussetzung nur bei einem Streitgenossen, wirkt sich dies nur auf diesen aus (vgl. BSK ZPO-Ruggle, Art. 71 N 27; ZK ZPO-Staehelin/Schweizer, 2. Auflage 2013, Art. 71 N 10). Wie aus dem Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 26. Juni 2012 ersichtlich ist, richtete sich die Forderung im Schlichtungsverfahren nur gegen den Beschwerdegegner 1 (act. 4), nicht hingegen gegen die Beschwerdegegnerin 2. Es wurde daher zu Recht keine Klagebewilligung ausgestellt, welche die Beschwerdegegnerin 2 als Beklagte aufgeführt hätte. Mangels durchgeführter Schlichtungsverhandlung mit der Beschwerdegegnerin 2 als Partei fehlt es der Klage gegen diese an einer Prozessvoraussetzung. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdegegner solidarisch haften und beide nun vom selben Rechtsanwalt vertreten werden. Die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung bei einem einfachen Streitgenossen führt nicht automatisch dazu, dass damit auch die entsprechende Prozessvoraussetzung beim anderen Streitgenossen gegeben ist, auch wenn es um die gleiche Sache geht. Mangels Prozessvoraussetzung ist die Vorinstanz damit zu Recht auf die Klage gegen die Beschwerdegegnerin 2 nicht eingetreten. Die Beschwerde ist in diesem Punkt offensichtlich unbegründet und abzuweisen.

IV.

1. Am Urteil rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe ihrem Entscheid ausschliesslich die Akten und Vorbringen der bei der Hauptverhandlung anwesenden Partei, das heisst der Beschwerdegegner, zu Grunde gelegt. Dies obwohl die Klageantwort der Beschwerdegegner eine querulatorische und ungebührliche Eingabe sei und von der Vorinstanz gemäss Art. 132 Abs. 2 und 3 ZPO hätte zurückgeschickt werden müssen (act. 35 S. 4).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer fanden ihre Eingaben im angefochtenen Entscheid durchaus Beachtung. Es beginnt damit, dass sich die Zusammenfassung des Sachverhalts fast ausschliesslich auf die von ihnen eingereichten Unterlagen (act. 3/1-21) stützt. Weiter wurden auf drei Seiten die Parteistandpunkte der Beschwerdeführer aufgeführt, welche sich aus der Klageschrift

vom 9. September 2012 sowie den von ihnen eingereichten Unterlagen (act. 3/1-21) ergeben (vgl. act. 34 S. 8 ff.). In den Erwägungen wurde schliesslich auf die Standpunkte beider Parteien eingegangen (act. 34 S. 13 ff.).

Die Klageantwort der Beschwerdegegner erweist sich sodann weder als ungebührlich im Sinne von Art. 132 Abs. 2 ZPO, noch als querulatorisch im Sinne von Art. 132 Abs. 3 ZPO. Ungebührlich ist eine Eingabe, wenn sie die Würde und Autorität des Gerichts oder der Rechtspflege im Allgemeinen missachtet und den geschuldeten Anstand verletzt, wobei der ungebührliche Inhalt sich sowohl gegen das Gericht als auch gegen die Gegenpartei richten kann (BSK ZPO-Bornatico, Art. 132 N 25). Selbst wenn die Beschwerdegegner in der Klageantwort (act. 16) ausführen liessen, von den Beschwerdeführern seien nachträglich Rechnungen erstellt worden, was strafrechtlich relevant sei, liegt damit noch kein Verstoss gegen die allgemein bekannten Anstandsregeln vor. Eindeutig querulatorisch sind sodann Eingaben eines offensichtlich prozessunfähigen Querulanten, dessen Rechtsvorkehren auf keinen vernünftigen Überlegungen beruhen und nur noch als Erscheinungsform einer schweren psychischen Störung zu würdigen sind (BSK ZPO-Bornatico, Art. 132 N 32). Es ist nicht im Entferntesten ersichtlich, inwiefern diese Umschreibung auf die Klageantwort (act. 16) bzw. auf deren Verfasser zutreffen sollte. Somit bestand für die Vorinstanz kein Anlass, die Klageantwort den Beschwerdegegnern zurückzuschicken.

2. Bezüglich der Erwägungen der Vorinstanz rügen die Beschwerdeführer generell, die Vorinstanz verkenne, dass der Sachverhalt absolut klar sei. H. _____ habe das Abnahmeprotokoll vom 30. September 2010 unterschrieben und ihre Abrechnung vom 19. September 2011 der ... Versicherung zugestellt. Diese habe ihnen mitgeteilt, sie übernehme 10 % der Bodenbeläge (Fr. 840.-), 10 % der Malerarbeiten (Fr. 904.-), 10 % der Tapetenschäden (Fr. 201.-), also total Fr. 1'945.-, wobei der Selbstbehalt von Fr. 200.- zu Lasten des Versicherungsnehmers gehe. Strittig sei einzig die Wohnungsreinigung, die Isolation wegen Rauchens, der von der Versicherung nicht übernommene Anteil an die Reparatur des mutwillig beim Herausreissen der Spannteppiche entstandenen Schadens an den

Tapeten resp. an den Wänden und der Mietzins für den Monat November [recte: Oktober] 2010 (act. 35 S. 4).

Beim Schreiben der ... Versicherung vom 5. Dezember 2011 handelte es sich lediglich um einen Vorschlag für eine anteilige Kostenübernahme. So schlug die Versicherung mit der Bemerkung "ohne Präjudiz" vor, welche Beträge sie übernimmt, sofern die Entschädigungsvereinbarung über Fr. 1'745.– zustande komme (act. 3/10). Diese Vereinbarung kam jedoch nie zustande (vgl. act. 16 S. 6). Demnach trifft die Formulierung der Beschwerdegegner "Die Versicherung übernahm total CHF 1'945.–" auch nicht zu. Ebenso wenig ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegner den von der Versicherung offerierten Betrag von Fr. 1'945.– abzüglich Fr. 200.– Selbstbehalt "kassiert haben" (vgl. act. 35 S. 3).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass die ganze Forderung von Fr. 6'377.– strittig ist. So führten die Beschwerdegegner in der Klageantwort aus, die Forderung von total Fr. 6'377.– sei vollumfänglich bestritten und nicht nur die von den Beschwerdeführern angeführten Posten Nachreinigung, Isolation, Reparatur Tapeten und Mietzins Oktober (act. 16 S. 7).

2.1. Bezüglich der Wohnungsreinigung führten die Beschwerdeführer aus, die Wohnung der verstorbenen Mieterinnen sei die oberste im dreigeschossigen Haus gewesen. Vom Hof her trete das Untergeschoss mit den Garagen als Geschoss in Erscheinung. Wohngeschosse gebe es nur drei: das Erdgeschoss, 1. Stock, 2. Stock. Da vom Hof her mit dem Untergeschoss vier Geschosse in Erscheinung treten würden, würden einfache Handwerker oft die Wohngeschosse falsch bezeichnen. Dies sei auch Frau I. _____ passiert. Frau I. _____ wohne schon seit über 30 Jahren bei ihnen und sei in einer anderen Liegenschaft Hauswartin. Sie besorge auch Nachreinigungen (act. 35 S. 4 f.).

Mit diesen Ausführungen beziehen sich die Beschwerdeführer auf die Klageantwort der Beschwerdegegner, in welcher diese geltend machten, die Rechnung von I. _____ betreffe den 3. Stock, während die Mieterinnen im 2. Stock ge-

wohnt hätten (act. 16 S. 10). Bereits die Vorinstanz hat jedoch festgestellt, dass die genannte Rechnung nicht bei den Akten liegt (act. 34 S. 19 f.). Es wäre aber von den Beschwerdeführern zu beweisen gewesen, dass die Mieterinnen vor der Rückgabe der Wohnung nicht ihrer Reinigungspflicht nachgekommen sind bzw. eine Nachreinigung notwendig gewesen ist und eine diesbezüglich Mängelrüge erhoben worden ist (vgl. Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage 2009, S. 675 und S. 680 f.). Eine ungenügende Reinigung wurde weder im Abnahmeprotokoll (act. 3/7) festgehalten, noch erfolgte eine spätere Mängelrüge durch die Beschwerdeführer. Mangels Vorliegens einer Rechnung oder einer Beweisofferte durch die Beschwerdeführer ist es ausserdem nicht nachgewiesen, dass die geltend gemachten Kosten von Fr. 120.– für eine Nachreinigung überhaupt entstanden sind. Es kann auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 34 S. 20), mit welchen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander setzten und damit ihrer Begründungslast nicht nachkamen. Die Beschwerde ist diesbezüglich unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (was bei den teilweisen neuen Vorbringen der Beschwerdeführer der Fall ist, unbeschadet dessen, dass diese auch in der Sache unbehelflich bleiben).

2.2. Betreffend die Isolation der Raucherwohnung machen die Beschwerdeführer geltend, von H._____, dem Vertreter der Mieterinnen, sei im Abnahmeprotokoll bestätigt worden, dass es sich um eine Raucherwohnung handle. Zudem habe er in seinem Brief vom 15. Oktober 2012 festgehalten, der Isolationsanstrich sei Besprechungssache zwischen ihm und ihnen. Es sei klar, dass der Mieter als Verursacher für die Isolation des Rauches verantwortlich sei. Die Erblasserin E._____ habe intensiv geraucht (act. 35 S. 5).

Die Vorinstanz hielt zwar fest, im Abnahmeprotokoll sei festgehalten worden, das Nikotin müsse in der ganzen Wohnung durch einen Maler isoliert werden, womit wohl eine rechtsgenügende Mängelrüge vorliege. Den Beschwerdeführern gelinge es aber nicht zu beweisen, dass die von ihnen behaupteten Arbeiten, d.h. die Isolation Raucherwohnung, für welche ein Betrag von Fr. 900.– geltend gemacht wird, tatsächlich ausgeführt wurden (act. 34 S. 18). Sie führte aus, die

Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts J. _____ vom 17. November 2010 (act. 3/20) sei nicht unterschrieben und deren Echtheit werde von den Beschwerdegegnern bestritten. Beweisofferten, wie zum Beispiel Zeugeneinvernahmen der Geschäftsinhaber oder der ausführenden Arbeiter, seien nicht erfolgt (act. 34 S. 17). Mit diesen Erwägungen setzten sich die Beschwerdeführer wiederum nicht auseinander. Den Ausführungen der Vorinstanz ist aber ohnehin zuzustimmen, da der Vermieter, der Schadenersatz fordert, beweisen muss, dass er einen konkreten Schaden, d.h. eine Vermögenseinbusse erlitten hat. Dies gelingt ihm nur durch den Nachweis, dass der Mangel auch tatsächlich behoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 681), was vorliegend nicht der Fall ist. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.3. Zum Tapetenschaden führten die Beschwerdeführer aus, es sei klar, dass die Versicherung, entgegen der ersten Zusicherung, keinen Schaden übernehme, der erstens nicht mit dem "Wohnen" zusammenhänge und zweitens rein willkürlich durch unsorgfältiges Herausreißen der mietereigenen Spannteppiche verursacht worden sei. Dass der Rest von Fr. 1'809.– vom Verursacher des aussergewöhnlichen durch Fotos belegten Schadens übernommen werden müsse, sei nur recht und billig (act. 35 S. 5).

Die Vorinstanz kam in ihren Erwägungen zum Schluss, das Abnahmeprotokoll bezüglich der Maler- und Tapezierarbeiten sei teils unklar, mancherorts gar widersprüchlich. Sie hielt es für fraglich, ob das Abnahmeprotokoll die Voraussetzungen einer Mängelrüge im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR erfüllt, liess dies aber offen (act. 34 S. 16 f.). Damit setzten sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht auseinander.

Zu Recht stellte die Vorinstanz überdies fest, dass die Bezeichnung der Zimmer in der Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts vom 17. November 2010 (act. 3/20) nicht mit denjenigen im Abnahmeprotokoll (act. 3/7) übereinstimmen. Damit bleibe unklar, welches Zimmer welchem entspreche und ob für das jeweilige Zimmer die Übernahme eines Kostenanteils durch die Mieterinnen vereinbart worden sei oder nicht. Ebenso unklar bleibe, in welchen Zimmern es

überhaupt Tapeten gegeben habe und welcher Art diese gewesen seien. Von vornherein ausgeschlossen sei jedenfalls ein Schadenersatzanspruch der Beschwerdeführer hinsichtlich jener Posten, bei denen im Abnahmeprotokoll eine normale Abnutzung vermerkt worden sei. Sodann sei die Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts J. _____ vom 17. November 2010 (act. 3/20) nicht unterschrieben und deren Echtheit werde von den Beschwerdegegnern bestritten. Beweisofferten, wie zum Beispiel Zeugeneinvernahmen der Geschäftsinhaber oder der ausführenden Arbeiter, die Auskunft darüber hätten geben können, dass die Arbeiten überhaupt und im behaupteten Umfang vorgenommen worden seien, seien nicht erfolgt (act. 34 S. 17). Mit diesen Erwägungen setzten sich die Beschwerdeführer wiederum nicht auseinander. Der Vermieter, der Schadenersatz fordert, muss beweisen, dass der Mangel auch tatsächlich behoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 681). Da dies den Beschwerdeführern mit der unklaren und nicht unterschriebenen Rechnung, deren Echtheit von den Beschwerdegegnern bestritten wird, nicht gelingt, ist die Beschwerde diesbezüglich ohnehin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.4. Schliesslich machen die Beschwerdeführer bezüglich des Mietzinses für den Monat Oktober 2010 geltend, es sei vom Vertreter der Mieterinnen nie bestritten worden, dass vor der Neuvermietung aufwendige Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen seien. Herr H. _____ habe in einem Schreiben vom 20. Juli 2010 festgehalten, er werde die Wohnung absichtlich erst am letzten Tag der Kündigungsfrist übergeben, obwohl sie schon ab Juli 2010 leer gewesen, und dann die Vermietung erst per 1. November 2010 möglich sei. Ihm sei bewusst gewesen, dass die aussergewöhnlichen durch die Entfernung der mieter eigenen Spannteppiche verursachten Schäden an Böden und Wänden aufwendige Instandstellungsarbeiten bedingen würden. Die Vorinstanz gehe fehl, wenn sie ausführe, die Kläger hätten als Vermieter die Notwendigkeit von aufwendigen Instandstellungsarbeiten vor der Neuvermietung zu beweisen. Da die Wohnung erst am 30. September 2010 übergeben worden sei, hätten die Kläger nicht vorher darüber verfügen können. Der Wohnungsschlüssel sei für die Weitervermietung gebraucht worden, da niemand mehr in der Wohnung gewohnt habe (act. 35 S. 5).

Unabhängig davon, ob der Mieter die Instandstellungsarbeiten, für welche er einzustehen hat, selber ausführt oder ob diese durch den Vermieter ausgeführt werden, ist der ausziehende Mieter dafür verantwortlich, dass diese Arbeiten rechtzeitig (vor dem Einzug der Nachfolgemieterschaft) abgeschlossen sind. Kommt es wegen der Vornahme von Instandstellungen zu nicht vermeidbaren Verzögerungen, so kann der Vermieter den Mieter für den Verspätungsschaden haftbar machen. Was die Beweislast betrifft, so hat der Vermieter kumulativ zu beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, dieser Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand und die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde (Lachat/Zahradnik, a.a.O., S. 680).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer trugen sie die Beweislast dafür, dass vor der Weitervermietung Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen waren, für welche die Beschwerdegegner einzustehen hatten. Letzteres betrifft die nach langjähriger Mietdauer infolge normaler Abnutzung erforderlichen Instandstellungsarbeiten nicht. Entscheidet sich ein Vermieter, sie vorzunehmen, hat er auch die damit verbundenen Zinsausfälle zu tragen. Den Beschwerdeführern hätte es daher obliegen, im einzelnen der Vorinstanz darzulegen, welche zusätzlichen Arbeiten welche zusätzlichen Ausfälle verursacht hatten. Das haben sie nicht getan, wie ihnen auch kein Beweis gelungen ist. Die Beschwerde ist bezüglich aller von den Beschwerdeführern geltend gemachten Mängel somit unbegründet und abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdegegner haben die Wohnung sodann am letzten Tag des Mietverhältnisses und damit rechtzeitig abgegeben. Es fehlt damit an einer Rechtsgrundlage, um die Beschwerdegegner zur Bezahlung der Miete für den Monat Oktober 2010 zu verpflichten (act. 35 S. 5). Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführer machen zusammenfassend geltend, die Erwägungen des Gerichts seien unzutreffend und würden nicht dem Sachverhalt entsprechen. Nach dem wahren Sachverhalt gebe es auf der Vermieterseite nichts zu beweisen (act. 35 S. 5).

Die Vorinstanz hat die Regeln zur Beweislast im Sinne von Art. 8 ZGB sowie die gesetzlichen Bestimmungen zur Rückgabe der Mietsache (Art. 267-267a OR) richtig angewendet. Eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Was die Rüge der "unrichtigen Feststellung des Sachverhalts" (act. 35 S. 2) betrifft, so ist vorab festzuhalten, dass mit der Beschwerde nur die *offensichtlich* unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden kann (Art. 320 ZPO). Eine solche liegt vor, wenn entscheidwesentliche Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind. Dies entspricht ungefähr der Willkürkognition (Kurt Blickenstorfer, DIKE-Komm-ZPO, Art. 320 N 8). Nach dem Gesagten liegt keine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz vor.

Damit ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V.

1. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens beläuft sich auf Fr. 6'377.– (act. 1, act. 34 und act. 35). In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'200.– festzusetzen und ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO) und von dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen.

2. Die Beschwerdeführer unterliegen vollständig, weshalb eine Parteientschädigung an sie ausser Betracht fällt. Den Beschwerdegegnern ist mangels relevanter Aufwendungen im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 35, sowie an das Einzelgericht des Mietgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 Fr. 6'377.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. S. Oswald

versandt am: