

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD140012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Fuchs Räber

## Urteil vom 28. Januar 2015

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich vom 23. Juli 2014 (MG130038)

**Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):**

- "1. Die Beklagte, Erbin von D. \_\_\_\_\_ (verstorbene Ex-Mieterin) einer 4,5-Zimmer-Wohnung, E. \_\_\_\_\_ strasse ..., ... Zürich, sei zu verpflichten, den Klägern gemäss Abrechnung vom 19. September 2011 zu bezahlen Fr. 6'377.–, nebst Zins zu 5% seit 20. September 2011, zuzüglich Fr. 73.– Betreibungskosten.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten."

**Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich (act. 27 = act. 32 = act. 34):**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'250.–.
3. Die Gerichtskosten werden den Klägern auferlegt und von diesen unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 1'250.– bezogen.
4. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'570.– zuzüglich 8% MwSt. zu bezahlen.
- 5./6. (Mitteilungssatz / Rechtsmittel)

**Beschwerdeanträge (act. 33 S. 2):**

"Das angefochtene Urteil vom 23. Juli 2014 sei aufzuheben und die Klage vom 30. September 2013 sei gutzuheissen,  
eventualiter sei das Urteil aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen,  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten und Beschwerdegegnerin."

### **Erwägungen:**

#### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Gestritten wird vorliegend um eine zu leistende Schadenersatzzahlung im Zusammenhang mit der Rückgabe einer Mietwohnung (Art. 267 OR). Während die Vermieter die Auffassung vertreten, es seien ihnen ausserordentliche Kosten von rund Fr. 6'400.– entstanden, wofür die Mieterseite haftbar sei, stellt sich diese auf den Standpunkt, es habe sich in Anbetracht der langen Mietdauer um eine vertragsgemässe Abnützung der Mietwohnung gehandelt, weshalb sie nicht schadenersatzpflichtig sei.

1.2. C.\_\_\_\_\_ (nachstehend die Beschwerdegegnerin) ist Erbin von D.\_\_\_\_\_. D.\_\_\_\_\_ wohnte während rund 37 Jahren in der 4 ½-Zimmerwohnung im zweiten Stock an der E.\_\_\_\_\_strasse ... in ... Zürich, welche AB.\_\_\_\_\_ (nachstehend Beschwerdeführer genannt) gehört. Nachdem ihr Ehemann verstorben war, bewohnte D.\_\_\_\_\_ die Wohnung seit dem 1. Januar 2008 zusammen mit F.\_\_\_\_\_. Hiezu schlossen die beiden Damen mit den Beschwerdeführern am 15./17. Dezember 2007 einen neuen Mietvertrag für Wohnräume ab. Der Mietzins betrug Fr. 1'995.– netto bzw. Fr. 2'235.– brutto (act. 3/13 S. 3 = act. 9/1 S. 3, act. 18/3a und act. 18/3b). Im Juni 2010 zogen D.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ in eine Pflegeresidenz in Küsnacht, worauf der Ehemann der Beschwerdegegnerin, G.\_\_\_\_\_, die Wohnung namens und mit Vollmacht von D.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ frist- und formgerecht per 30. September 2010 kündigte (act. 3/1-2). In der Folge kam es zu verschiedenen Briefwechseln zwischen den Beschwerdeführern und G.\_\_\_\_\_. Man war sich über die Auszugsmodalitäten nicht einig (act. 3/13 S. 3 = act. 9/1 S. 3). Die Wohnungsübergabe fand schliesslich am 30. September 2010 statt. Es wurde ein Abnahmeprotokoll erstellt und unterzeichnet (act. 3/4/1, act. 3/13 S. 4 = act. 9/1 S. 4; vgl. auch act. 3/3 = act. 26/3). G.\_\_\_\_\_ stellte das Abnahmeprotokoll der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft zu, welche sich bereit erklärte, einen gewissen Anteil an den im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Schäden zu übernehmen (act. 3/5 = act. 26/4).

1.3. F.\_\_\_\_\_ verstarb anfangs 2011 und D.\_\_\_\_\_ Mitte Juni 2011. Während F.\_\_\_\_\_ D.\_\_\_\_\_ als Alleinerbin eingesetzt hatte, hatte D.\_\_\_\_\_ in ihrem Testament die Beschwerdegegnerin sowie H.\_\_\_\_\_ als ihre Alleinerben eingesetzt (act. 3/13 S. 4 = act. 9/1 S. 4, act. 18/2a S. 3 = act. 9/29 S. 3).

1.4. Die Beschwerdeführer sandten G.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 19. September 2011 eine Schlussabrechnung der Reparatur- und Renovationsarbeiten mit den zugehörigen Beilagen sowie das Formular "Zustimmungserklärung" zur Auflösung des Mieterkautionssparkontos bei der ZKB zugunsten der Beschwerdeführer (act. 3/11/1-3) zu. Unter Berücksichtigung der beiden Gutschriften aus den Heizabrechnungen für die Jahre 2009/2010 und 2010/2011 sowie des auf dem Mieterkautionssparkonto aufgelaufenen Betrags von Fr. 4'556.– resultierte ein nach Ansicht der Vermieter von den Erben geschuldeter Restbetrag von Fr. 1821.– (Fr. 6'377.– ./ Fr. 4'556.–; act. 3/13 S. 4 f. = act. 9/1 S. 4 f.). Am 5. Dezember 2011 stellte die Schweizerische Mobiliar Versicherung den Beschwerdeführern eine Entschädigungsvereinbarung über den Betrag von Fr. 1'745.– zu, welche die Beschwerdeführer nicht unterzeichneten und G.\_\_\_\_\_ "zur Erledigung betreffend Unterschrift" weitersandten (act. 3/12/1-2 und act. 3/13 S. 5 = act. 9/1 S. 5, act. 9/16 S. 6).

1.5. Am 21. Februar 2012 wurde das Mieterkautionssparkonto bei der ZKB saldiert und der Beschwerdegegnerin sowie H.\_\_\_\_\_ (den beiden Erben) auf deren Verlangen im Sinne von Art. 257a Abs. 3 OR ausbezahlt. Die Beschwerdeführer hatten innert eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses am 30. September 2010 keinen Anspruch gegenüber den Erben rechtlich geltend gemacht (act. 3/13 S. 5 = act. 9/1 S. 5). Die Beschwerdeführer forderten die Beschwerdegegnerin sowie H.\_\_\_\_\_ schliesslich mit Schreiben vom 20. Februar 2012 zur Bezahlung ihrer Forderung aus dem Mietverhältnis in der Höhe von Fr. 6'377.– nebst Zins zu 5% seit dem 20. September 2011 auf. Gegen den Zahlungsbefehl des Betreibungsamts I.\_\_\_\_\_ vom 19. Juli 2012, mit welchem die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin betrieben, erhob diese Rechtsvorschlag (act. 18/2 S. 3 f. = act. 9/29 S. 3 f.).

1.6. Mit Klage vom 9. September 2012 – unter Einreichung der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 26. Juni 2012 gegen H.\_\_\_\_\_ – prozessierten die Beschwerdeführer beim Einzelgericht des Mietgerichts Zürich gegen die Beschwerdegegnerin und H.\_\_\_\_\_ mit den eingangs genannten Rechtsbegehren (Verfahrens-Nr. MG120032). Das zuständige Gericht trat auf die Klage gegen C.\_\_\_\_\_ mit Verfügung vom 2. April 2013 nicht ein und wies die Klage gegen H.\_\_\_\_\_ mit Urteil vom 2. April 2013 ab. Der Nichteintretensentscheid gegenüber C.\_\_\_\_\_ erfolgte, weil eine Prozessvoraussetzung fehlte; die Beschwerdeführer hatten gegen sie kein Schlichtungsverfahren angestrengt (Art. 159 ff. ZPO i.V.m. Art. 59 Abs. 1 und Art. 71 ZPO). Die hiegegen erhobene Beschwerde vom 15. Mai 2013 wies die Kammer mit Urteil vom 8. Juli 2013 ab, soweit sie darauf eintrat. Sie bestätigte die rechtliche Auffassung der Vorinstanz, wonach ein Schlichtungsverfahren auch im Falle einer einfachen Streitgenossenschaft eine zwingende Prozessvoraussetzung darstelle, sowie die Auffassung, wonach die Basis der Forderungsklage gegen H.\_\_\_\_\_ nicht rechtsgenügend bewiesen sei (Verfahrens-Nr. PD130006; act. 9/34 = act. 18/2b).

1.7. Mit Eingabe vom 30. September 2013 – unter Beilage der Klagebewilligung vom 20. August 2013 (Art. 209 Abs. 4 ZPO) – erhoben die Beschwerdeführer erneut Klage beim Einzelgericht des Mietgerichts Zürich und stellten das eingangs erwähnte, nun gegen C.\_\_\_\_\_ gerichtete, Rechtsbegehren (act. 1 und act. 4). Die Beschwerdeführer bezogen sich in ihrer Klagebegründung auf die erwähnte Klage vom 9. September 2012 und erklärten diese als integrierenden Bestandteil ihrer Klagebegründung, worauf die Akten vom Verfahren-Nr. MG120032 beigezogen wurden (act. 9/1-34).

Nach geleistetem Kostenvorschuss und der Stellungnahme der Beklagten zur Klageschrift wurden die Parteien auf den 26. Februar 2014 zur Hauptverhandlung vorgeladen (act. 10, act. 16 und act. 24) und am 23. Juli 2014 wurde der Entscheid gefällt. Die Vorinstanz erwog in ihrem Urteil, dass dem gegenüber der Beschwerdegegnerin erfolgten Nichteintretensentscheid vom 2. April 2013 keine materielle Rechtskraft zukomme (keine abgeurteilte Sache), weshalb nun in der Sache zu entscheiden sei. Daran ändere auch nichts, dass gegenüber H.\_\_\_\_\_ in

der selben Angelegenheit bereits entschieden worden sei. Nach einer eingehenden materiellen Prüfung der Sach- und Rechtslage wies die Vorinstanz die Klage ab. Die Gerichtsgebühr setzte sie auf Fr. 1'250.– fest, auferlegte sie den Beschwerdeführern und verpflichtet diese, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'570.– zuzüglich 8% MwSt. zu bezahlen (act. 27 = act. 32 = act. 34).

1.8. Der vorinstanzliche Entscheid ging den Beschwerdeführern am 31. Juli 2014 zu (act. 28). Die dagegen bei der Kammer erhobene Beschwerde vom 15. September 2014 (Datum Poststempel), mit welcher sie die Aufhebung des Urteils vom 23. Juli und die Gutheissung ihrer Klage vom 30. September 2013 beantragten, erfolgte unter Berücksichtigung des Fristenstillstands von Art. 145 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 142 Abs. 3 ZPO rechtzeitig (act. 33). Mit Präsidialverfügung vom 19. September 2014 wurde den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 98 ZPO Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'250.– angesetzt (act. 36), welcher fristgerecht einging (act. 38 und act. 37/1-2).

1.9. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1-30) wurden beigezogen. Weil sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist, wurde in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet. Von der Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Rechtliches

2.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachenbehauptungen (sogenannte Noven) sind gemäss Art. 326 ZPO im Beschwerdeverfahren nicht zugelassen, unabhängig davon, ob es sich wie vorliegend um einen Fall handelt, bei welchem der beschränkte Untersuchungsgrundsatz gilt (vgl. dazu BGer 5A\_405/2011 vom 27. September 2011, E.4.5.3). Die Beschwerde führende Partei hat sich in ihrer Begründung einlässlich mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinanderzusetzen und konkret anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Insofern genügt es

der Begründungspflicht im Rechtsmittelverfahren nicht, bloss das vor Vorinstanz Vorgetragene zu wiederholen (vgl. dazu ZK ZPO-Freiburghaus-Afheldt, 2. Aufl. 2013, N 15 zu Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteln, die von juristischen Laien ohne anwaltliche Vertretung erhoben werden, ist die Praxis der Kammer mit Blick auf die Begründungslast grosszügiger. Hier genügt es, wenn rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist aber immer notwendig (OGer ZH, PF110034 vom 22. August 2011 Erw. 3.2). Sind selbst diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt die Kammer unabhängig vom anwendbaren Verfahrensgrundsatz auf ein Rechtsmittel nicht ein (OGer ZH, NQ110031 vom 9. August 2011).

Soweit die Beschwerdeführer also lediglich nochmals ihre Sicht der Dinge schildern, ohne konkret aufzuzeigen, worin die Vorinstanz von falschen Tatsachen ausgegangen sein soll oder wo eine falsche rechtliche Würdigung vorgenommen worden sein soll, setzt sich die Kammer inhaltlich nicht damit auseinander, sondern tritt gesetzeskonform nicht darauf ein. Dies gilt namentlich für diejenigen Wiederholungen oder Konkretisierungen zum Sachverhalt, bei welchen die Beschwerdeführer nicht dartun, was sie hieraus zu ihren Gunsten ableiten, insbesondere S. 2 Punkt 1.4, S. 3 Punkt 1.6 der Beschwerdeschrift (act. 33). In diesem Zusammenhang sei denn auch darauf hingewiesen, dass das Gericht auf die Parteivorbringen nur insoweit einzugehen hat, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist. Ebenfalls zulässig sind Verweise auf einen Entscheid in einem anderen Verfahren mit denselben Parteien, wenn den Parteien das Verwiesene zugänglich ist und sie sich damit auseinandersetzen können (Art. 238 lit. g ZPO; BGer 5A\_600/2014 vom 12. Dezember 2014 E. 3.1).

2.2. Aus der Beschwerdeschrift ergibt sich, dass die Beschwerdeführer nach wie vor der Auffassung sind, die Vorinstanz habe ihre Forderung von Fr. 6'377.– (nebst Zins zu 5% seit 20. September 2011 sowie Fr. 73.– für Betreuungskosten), welche auf der unsachgemässen Rückgabe der Mietsache durch die Mieterinnen basiere, zu unrecht abgewiesen (act. 33 S. 2 ff.). Dass sich die Kammer bereits mit Urteil vom 8. Juli 2013 mit der Sache auseinandergesetzt und den Entscheid

des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich vom 2. April 2013 bestätigt hat (act. 18/2b = act. 9/34), hindert sie rechtlich nicht an einem erneuten Prozess gegen die Beschwerdegegnerin. Diesbezüglich sei angemerkt, dass die vorinstanzliche Auffassung, wonach es sich betreffend C.\_\_\_\_\_ als Passivlegitimierte (bzw. Beklagte und Beschwerdegegnerin) nicht um eine abgeurteilte Sache handelt, zutreffend ist (act. 32 S. 6 f.). Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass sich die Ausgangslage auch heute im Wesentlichen unverändert präsentiert und die rechtliche Würdigung keine grundsätzlich andere ist als in den vorangegangenen Entscheiden. Selbst neue Behauptungen – welche die Beschwerdeführer zurecht nicht aufstellen – vermöchten aufgrund des Novenverbots im Sinne von Art. 326 Abs. 1 ZPO nichts daran ändern. Im Übrigen erhoben die Beschwerdeführer gegen das Urteil der Kammer vom 8. April 2013 keine Beschwerde ans Bundesgericht, womit jener Entscheid rechtskräftig ist.

2.3. Die eingeklagte Forderung der Beschwerdeführer von Fr. 6'377.– setzt sich wie von der Vorinstanz korrekt aufgelistet wie folgt zusammen (act. 32 S. 8):

- |   |             |
|---|-------------|
| – Maler- und Tapezierarbeiten   | Fr. 2'914.– |
| – Isolation der Raucherwohnung  | Fr. 900.–   |
| – Bodenbeläge   | Fr. 840.–   |
| – Mietzins Oktober 2010   | Fr. 2'235.– |
| – Wohnungsnachreinigung   | Fr. 120.–   |
| abzüglich:  |             |
| – Gutschriften aus Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2009/2010 und 2010/2011 | Fr. 632.–   |

In der Beschwerdeschrift führen die Beschwerdeführer aus, im Gesamtbetrag von Fr. 6'377.– sei der Betrag von Fr. 1'745.–, welchen die Mobiliar Versicherung dem Vertreter G.\_\_\_\_\_ im Zusammenhang mit dem am Mietobjekt entstandenen Schäden ausbezahlt habe, bereits enthalten (act. 33 S. 4). Damit wollen die Beschwerdeführer offenbar klarstellen, dass sich ihre Forderung unabhängig von der Versicherungsleistung nicht verändert hat, sie aber auf jeden Fall den von der Schweizerischen Mobiliar ausbezahlten Betrag zugesprochen erhalten wollen.

Nichtsdestotrotz beträgt der Streitwert auch im Rechtsmittelverfahren Fr. 6'377.– (act. 33 S. 2).

2.3.1. Zur Versicherungsleistung führen die Beschwerdeführer aus, da die übermässigen Schäden am Mietobjekt von der Mieterseite verursacht worden seien und sich die Versicherung gestützt auf das Übernahmeprotokoll im Schreiben vom 5. Dezember 2011 bereit erklärt habe, Fr. 1'745.– von den geleisteten Renovations- bzw. Reparaturarbeiten zu übernehmen (act. 3/12/1), sei es selbstverständlich, dass dieser Betrag nicht den Erben bzw. der Beschwerdegegnerin, sondern ihnen, den Beschwerdeführern zustehe. Konkret habe die Auflistung der Versicherung ergeben, dass sie sich mit 10% an den zu ersetzenden Bodenbelägen von Fr. 8400.– (Fr. 840.–), mit 20% an den Malerarbeiten von Fr. 4'520.– (Fr. 904.–) und mit 10% an der Tapetenreparatur von Fr. 2010.– (Fr. 201.–) beteilige, insgesamt also Fr. 1'945.– abzüglich Selbstbehalt von Fr. 200.–. Die Beschwerdegegnerin bestreite denn auch nicht, diesen Betrag erhalten zu haben (act. 33 S. 4).

Wie sowohl die Vorinstanz als auch die Kammer mit Urteil vom 8. Juli 2013 zutreffend festhielten (act. 32 S. 19 und act. 18 /2b S. 9), handelte es sich beim Schreiben der Mobiliar Versicherung vom 5. Dezember 2011 an den Beschwerdeführer 1 lediglich um einen Vorschlag für eine anteilige Kostenübernahme. Konkret offerierte die Mobiliar Versicherung mit der Bemerkung "ohne Präjudiz", die vorstehend genannten Beträge zu übernehmen (act. 3/12/1 und act. 3/12/2), unter der Voraussetzung, dass die Entschädigungsvereinbarung zwischen ihr und den Beschwerdeführern zustande komme. Da die Beschwerdeführer die Vereinbarung aber unbestrittenermassen nie unterzeichneten, sondern diese gemäss eigenen Angaben dem Vertreter G. \_\_\_\_\_ weiterleiteten, kam sie nicht zustande und entfaltete folglich keine Rechtswirkung. Dass die Mobiliarversicherung der Beschwerdeführerin offenbar dennoch eine Zahlung von Fr. 1'745.– leistete, hat letztere zwar nicht bestritten (Prot. VI S 13 unten), stellt aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keine Anerkennung allfälliger Schadenersatzansprüche durch die Beschwerdegegnerin dar. Vielmehr erfolgte die Zahlung vom Versicherer an die Versicherungsnehmerin und erzeugt in der vorliegenden Konstellation

tion keine Rechtsansprüche der Beschwerdeführer. Zum einen stehen sie zur Mobiliar Versicherung in keinem Rechtsverhältnis, zum anderen erfolgte der Vorschlag mit dem klaren Vermerk "ohne Präjudiz". Ob oder inwiefern die Erben durch die erfolgte Zahlung allenfalls ungerechtfertigt bereichert sein könnten, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und braucht die Beschwerdeführer nicht zu kümmern. Fest steht jedenfalls, dass sie mangels Unterzeichnung der Entschädigungsvereinbarung keinen rechtlichen Anspruch auf den Betrag von Fr. 1'745.– haben. Insofern ist es auch einzig Sache der Mobiliar Versicherung darüber zu befinden, ob sie die erfolgte Zahlung von den Erben zurückfordern will.

2.3.2. Die Beschwerdeführer monieren am angefochtenen Entscheid weiter, es sei selbstredend, dass nach einer Behebung all der von der Mieterseite verursachten Schäden eine Reinigung notwendig gewesen sei, was auch nötig gewesen wäre, wenn die Schäden vor dem Übergabetermin behoben worden wären (act. 33 S. 4 unten und S. 5 unten). Offenbar sind sie der Auffassung, die Beschwerdeführerin habe die angegebenen Kosten von Fr. 120.– für eine Nachreinigung zu übernehmen (act. 3/7).

Die Beschwerdeführer setzen sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen unter dem Titel "5. Wohnungsnachreinigung" (act. 32 S. 22) jedoch nicht auseinander, sondern lassen es beim oben erwähnten Satz bewenden. Damit sind sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Namentlich äussern sie sich nicht zu den Feststellungen der Vorinstanz, wonach weder eine Mängelrüge erfolgt sei noch dass im Abnahmeprotokoll vom 30. September 2010 (act. 3/4/1 S. 2) die Notwendigkeit einer Nachreinigung oder die Übernahme der Kosten einer solchen durch die Mieterinnen festgehalten worden seien (act. 33 S. 23 Erw. 5.4). Wie eingangs unter Ziff. 2.1 ausgeführt, genügt es nicht, lediglich nochmals die eigene Rechtsauffassung zu wiederholen, ohne diese zu begründen. Die Beschwerdeführer gehen mit keinem Wort auf den Vorwurf der fehlenden Mängelrüge und den fehlenden Angaben hiezu im Abnahmeprotokoll ein. Folglich kann in diesem Punkt auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Im Übrigen wird auf die zutreffenden und sorgfältigen Ausführungen der Vorinstanz (act. 32 S. 22 f.) und diejenigen der Kammer im Urteil vom 8. Juli 2013 verwiesen (act. 18/2b S. 10).

2.3.3. Bezüglich der Bodenbelags- und der Maler- und Tapezierarbeiten berufen sich die Beschwerdeführer auf Art. 267 Abs. 1 OR und Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 675 ff. und wenden ein, es sei schwierig, die Schäden zu qualifizieren, jedoch seien die Schäden auf den Seiten 2 und 3 des Abgabeprotokolls aufgeführt und der Vorinstanz überdies Fotos eingereicht worden. Die Vorinstanz habe die Fotos im Urteil allerdings nicht erwähnt. Die Schäden an den Wänden seien durch unsachgemässes Entfernen der mieter eigenen Spannteppiche durch den Vertreter G.\_\_\_\_\_ entstanden und hätten vor dem Übergabetermin ausgebessert werden müssen. Die Spannteppiche seien entgegen dem Mietvertrag nicht lose verlegt, sondern geklebt worden. In drei Zimmern hätten sogar die Linolböden gefehlt. Die Beschwerdeführer fordern für die Maler- und Tapezierarbeiten Fr. 2'914.– sowie für die Erneuerung der Bodenbeläge Fr. 840.– Schadenersatz (act. 33 S. 4 Ziff. 1-3).

Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid auf den Seiten 12-13 die Rechtsgrundlagen zu Art. 267 Abs. 1 OR korrekt und – unter Nennung der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung – umfassend dar. Es gibt zur Theorie nichts anzuführen, weshalb ohne Weiteres darauf verwiesen werden kann (act. 32 Erw. 4.3). Auf den Seiten 14-19 (Maler- und Tapezierarbeiten) und auf den Seiten 20-22 (Bodenbelagsarbeiten) setzte sie sich sodann sehr sorgfältig und ausführlich mit den einzelnen Positionen im Abnahmeprotokoll und den auf S. 4 notierten handschriftlichen Bemerkungen auseinander und kam zum Schluss, dass das Abnahmeprotokoll widersprüchlich und unklar sei (act. 3/4/1-2). Ein Rückgabeprotokoll alleine stelle entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer noch keine Mängelrüge dar. Zusammengefasst hielt sie fest, dass die Widersprüchlichkeiten und unklaren Verweise im Protokoll dazu führen würden, dass die ausziehenden Mieter nicht genau wissen konnten, für welche Mängel sie haftbar gemacht werden sollten. Gerade dies sei aber unabdingbare Voraussetzung dafür gewesen, dass das Abnahmeprotokoll vom 30. September 2010 eine separate, substantiierte Mängelrüge im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR hätte ersetzen können (act. 32 S. 16 mit Verweis auf BGer 4A\_545/2011 vom 11. Januar 2012; mp 2/2012 S. 114 ff.). Da auch keine ergänzende, rechtzeitige Mängelrüge erfolgt und ebenso wenig ein zu bezahlender Pauschalbetrag vereinbart worden sei, sei das Begehren der Be-

schwerdeführer bezüglich der Maler- und Tapezierarbeiten abzuweisen. Hinzu komme, dass die Bezeichnung der Zimmer in der eingereichten Rechnung des Maler- und Tapeziergeschäfts (act. 3/8) nicht mit denjenigen im Abnahmeprotokoll übereinstimmen, ganz abgesehen davon, dass bei Malerarbeiten lediglich der Zustandswert zu ersetzen sei und die letzten Malerarbeiten bereits rund 8,5 Jahre zurückliegen würden. Aufgrund des langen Mietverhältnisses von 37 Jahren sei auch davon auszugehen, dass die Tapeten längst amortisiert seien (act. 33 S. 1 ff.). Abzuweisen sei das Begehren auch betreffend die Bodenbelagsarbeiten. Zum einen sei die Forderung von Fr. 840.– nicht substantiiert, denn es sei nicht zulässig, vom Totalbetrag der Rechnung vom 25. Oktober 2010 (act. 3/6) einfach 10% zu verlangen. Viel mehr hätte in Übereinstimmung mit dem Abnahmeprotokoll aufgezeigt werden müssen, wie sich der geltend gemachte Betrag zusammensetze und welche Bodenbelagsarbeiten in welchen Zimmern ausgeführt worden seien. Schadenersatz für die fehlenden Linolböden, welche unbestritten 37 Jahre alt gewesen seien, könne ebenfalls nicht mehr erfolgreich gefordert werden, denn ausgehend von einer Lebensdauer von rund 20 Jahren von Linolböden und 10 Jahren von einer Parkett-Versiegelung sei beides längst amortisiert. Abgesehen davon sei der Vermieter für den behaupteten Schaden beweispflichtig, wenn der Vermieter den Mieter trotz Ablaufs der üblichen Lebensdauer für die Abnutzung haftbar machen wolle. Wäre der Boden ohnehin ersetzt worden, wäre ein Schaden ohne Weiteres zu verneinen. Vorliegend komme hinzu, dass die Beschwerdeführer angegeben hätten, mit den jeweiligen Veränderungen des Mietobjekts durch die Mieter bzw. Mieterinnen einverstanden gewesen zu sein, weshalb es auch nicht angehe, entgegen dieser Zustimmung Schadenersatz zu verlangen (act. 32 S. 22).

Mit all diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift nicht auseinander, sondern beharren auf ihrem generellen Standpunkt, dass sich die Beschwerdegegnerin an den Renovationskosten zu beteiligen habe und die Vorinstanz irre. Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder unrichtig gewürdigt haben soll. Dies reicht für eine rechtsgenügende Begründung der Beschwerdeschrift im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO nicht und führt dazu, dass auf die Beschwerde betref-

fend die Bodenbelags- und die Maler- und Tapezierarbeiten nicht einzutreten ist. Daran vermag auch der pauschale Vorwurf, die Vorinstanz habe die eingereichten Fotos nicht berücksichtigt, nichts zu ändern. Doch selbst wenn die Beschwerdeführer dem Erfordernis der Begründung nachgekommen wären, wäre ihnen in den genannten Punkten kein Erfolg beschieden. So hat sich die Vorinstanz sehr sorgfältig und einlässlich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt, klar und detailliert auf die Beweisproblematik hingewiesen und die zutreffenden rechtlichen Schlüsse gezogen. Den Beschwerdeführern ist es offensichtlich nicht gelungen, die Grundlage einer Schadenersatzpflicht der Beschwerdegegnerin zu beweisen. Selbst wenn es – wie die Beschwerdeführer angeben (act. 33 S. 4) – mitunter schwierig sein mag, die eingeklagten Schäden zu substantiieren, ist dies in einem Forderungsprozess unabdingbar und gehört zu den Aufgaben des Klägers. Dazu reicht es weder, bloss Rechnungen einzureichen noch das Abnahmeprotokoll mit Fotos zu versehen, sondern es ist – basierend auf einem korrekten Abnahmeprotokoll bzw. einer substantiierten Mängelrüge – anhand der eingereichten Rechnungen, allenfalls auch von Zeugen und Fotos, genau darzutun, worin der Schaden besteht, wie hoch er ist und weshalb der Mieter hierfür haftbar sein soll. Von dieser Behauptungs- und Substantiierungslast wird ein Kläger selbst im Rahmen der hier geltenden Untersuchungsmaxime im Sinne von Art. 247 Abs. 2 ZPO nicht entbunden. Es scheint den Beschwerdeführern nicht klar zu sein, dass die Anforderungen an eine erfolgreiche Mängelrüge im Sinne von Art. 267a Abs. 1 ZGB hoch sind. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz hiezu auf S. 18 des angefochtenen Entscheids verwiesen werden (act. 32).

2.3.4. Die Beschwerdeführer bezeichnen die Ausführungen der Vorinstanz zur Thematik der Raucherwohnung sodann als unzutreffend. Sie machen geltend, wenn im Übernahmeprotokoll stehe, "ganze Wohnung: Nikotin muss isoliert werden", und der Vertreter der Mieterinnen das Protokoll unterschreibe, dann wisse er auch, dass es sich um einen Schaden handle, der beseitigt werden müsse und zwar auf Kosten des Verursachers bzw. der Mieterinnen. Was die Vorinstanz hiezu schreibe, sei realitätsfremd und schlicht und einfach nicht zu hören. So stehe im Beobachter Nr. 17 vom 22. August 2014 auf Seite 57 Folgendes übers Rau-

chen: "Er (der Mieter) muss die Kosten für einen gewöhnlichen Wandanstrich entsprechend dessen Alter im Verhältnis zur Lebensdauer von acht Jahren übernehmen, ausserdem die gesamten Kosten für den zusätzlichen Isolationsanstrich, der das Durchdringen des Nikotins in den Wänden verhindern soll." Die vom Maler verrechneten Kosten von Fr. 900.– für den Nikotin-Isolationsanstrich seien ohne Zweifel von der Mieterseite zu übernehmen (act. 33 S. 5).

Die Vorinstanz erwog, im Abnahmeprotokoll vom 30. September 2010 sei festgehalten worden, dass das Nikotin in der gesamten Wohnung durch einen Maler isoliert werden müsse (act. 32 S. 19 mit Verweis auf 3/4/1 S. 4). Es sei dabei lediglich ein Mangel festgestellt und nirgend erwähnt, dass die Mieterinnen dafür haften sollten. Der ausziehende Mieter müsse aber der Mängelrüge (bzw. dem Abnahmeprotokoll, falls dieses die Mängelrüge ersetzen solle) genau entnehmen können, für welche Mängel er haftbar gemacht werde. Dies gehe aus dem vorliegenden Protokoll bezüglich der Isolation der Raucherwohnung gerade nicht hervor. Eine korrekte Mängelrüge hätte aber klarstellen müssen, dass die Mieterinnen die entsprechenden Kosten vollumfänglich übernehmen sollten. Da das Abnahmeprotokoll diesen Anforderungen nicht genüge, sei die Klage betreffend den Isolationsanstrich abzuweisen. Bei dieser Ausgangslage müsse auch nicht geklärt werden, ob die Mieterinnen tatsächlich geraucht hätten (act. 32 S. 19 f.).

Selbst wenn der von den Beschwerdeführern aus dem Beobachter Nr. 17 vom 22. August 2014 zitierte Satz betreffend die Übernahme von Kosten für den Isolationsanstrich einer Raucherwohnung dem Grundsatz nach zutrifft, befreit dies den Schadenersatz fordernden Vermieter nicht davor, dem Mieter genau aufzuzeigen, für welche Mängel er einstehen soll. Lediglich im Abnahmeprotokoll aufzuführen, dass das Nikotin durch den Maler isoliert werden müsse, stellt keinen haftungsbegründenden Konnex zum Mieter dar. Es fehlt – wie von der Vorinstanz richtig festgestellt – wiederum an einer substantiierten Mängelrüge. Dass das Abnahmeprotokoll diesbezüglich ungenügend ist, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. Selbst wenn es für die Beschwerdeführer allenfalls selbstverständlich gewesen sein mag, dass die Beschwerdegegnerin den Isolationsanstrich zu übernehmen hat, sind die Erfordernisse für eine erfolgreiche Schadenersatzforderung hö-

her. Daran ändert auch nichts, dass der Maler in seiner Rechnung Fr. 900.– für einen Isolationsanstrich aufführt (act. 3/8 S. 2), ganz abgesehen davon, dass die Rechnung aufgrund der fehlenden Unterschrift als Beweismittel ohnehin nicht tauglich ist. Den Beschwerdeführern ist es somit nicht gelungen zu beweisen, dass die Wohnung durch Nikotin beeinträchtigt war, die Beschwerdegegnerin für die Behebung dieses Mangel einzustehen hat und dass die Wohnung beim Einzug der Mieterinnen noch nicht kontaminiert gewesen war. Dies hat die Vorinstanz richtig festgestellt und die Forderung von Fr. 900.– zurecht abgewiesen. Damit ist die Beschwerde in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen.

2.3.5. Zum geltend gemachten und von der Vorinstanz verneinten Anspruch auf den Mietzinsausfall von Fr. 2'235.– für den Monat Oktober 2010 machen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift Folgendes geltend: Die übermässigen Schäden an den Wänden und "das Verschwinden der Linolböden" seien wie erwähnt während der Mietdauer entstanden und vor dem Übergabetermin nicht behoben worden, was dazu geführt habe, dass die Wohnung erst auf den 1. November habe vermietet werden können. Folglich habe der Mieter bzw. die Beschwerdegegnerin den Mietzinsausfall zu ersetzen. Die Vorinstanz halte dies in Erw. 6.4 ihres Entscheids selbst so fest (act. 32 S. 25). Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz müssten sie als Vermieterschaft gar nicht beweisen, dass vor der Weitervermietung Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen seien, denn der Vertreter G.\_\_\_\_\_ habe solche gar nie bestritten. Er habe sogar selbst darauf hingewiesen (act. 33 S 5 unten).

Die Vorinstanz führte in Erw. 6.4 richtig aus, dass der Mieter gemäss Art. 267 Abs. 1 OR die Sache in dem Zustand zurückgeben müsse, wie er sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Demnach ist der Mieter verpflichtet, Instandstellungsarbeiten zur Herstellung des vertragsgemässen Zustands rechtzeitig auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Ist das Mietobjekt bei der Rückgabe nicht wiederhergestellt, hat der Mieter dem Vermieter den gesamten, aus der nicht gehörigen Rückgabe des Mietobjekts entstandenen Schaden, darunter auch den Mietzinsausfall, zu ersetzen (act. 32 S. 25). Zusammengefasst erwog die Vorinstanz, die Beschwerdeführer trügen die Beweis-

last dafür, dass vor der Weitervermietung Instandstellungsarbeiten notwendig gewesen seien, für welche die Beschwerdegegnerin einzustehen habe. Diesen Beweis vermöchten die Beschwerdeführer wie ausgeführt jedoch nicht zu erbringen. Lediglich die Parkett-Reparaturarbeiten müssten die Mieterinnen übernehmen, wobei diese Arbeiten lediglich eine Stunde gedauert hätten (act. 3/6) und auch noch nach Einzug eines neuen Mieters hätten vorgenommen werden können. Damit sei die Rückgabe des Mietobjekts am 30. September 2010 korrekt und rechtzeitig erfolgt, weshalb die Beschwerdeführer den Mietzins für den Monat Oktober 2010 von der Beschwerdegegnerin nicht verlangen könnten (act. 32 S. 24 ff.).

Die von den Beschwerdeführern angeführten Argumente erweisen sich – abgesehen davon, dass sich die Beschwerdeführer wiederum nicht konkret mit den vorinstanzlichen Ausführungen auseinandersetzen – als untauglich. Die Beschwerdegegnerin hat sehr wohl, und wie vorstehend gesehen zurecht, bestritten, dass sie für die Instandstellungs- bzw. Renovationsarbeiten schadenersatzpflichtig ist. So bestritt sie abgesehen von der Parkett-Reparaturarbeiten bei sämtlichen der geltend gemachten Renovationsarbeiten wie auch für den Mietzinsausfall Oktober 2010, hierfür einstehen zu müssen (vgl. dazu die zutreffende Wiedergabe der Parteistandpunkte in Erw. 4.2, S. 10 f. des vorinstanzlichen Entscheids als act. 32). Dies hat, wie von der Vorinstanz richtig festgestellt, zur Folge, dass die Beschwerdeführer die Beweislast dafür tragen, dass vor der Weitervermietung Instandstellungs- bzw. Renovationsarbeiten notwendig gewesen sind, für welche die Beschwerdegegnerin einzustehen hat. Dieser Beweis ist ihnen nicht gelungen. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen sowohl im angefochtenen Entscheid (act. 32 S. 25) als auch im Urteil der Kammer vom 8. Juli 2013 verwiesen werden (act. 18/2b S. 13; vgl. auch Art. 238 lit. g ZPO; BGer 5A\_600/2014 vom 12. Dezember 2014 E. 3.1). Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Den Beschwerdeführern scheint nicht bewusst zu sein, dass der Zweck eines Mietvertrags über Wohnräumlichkeiten in der Nutzung und damit im Gebrauch der Wohnung besteht, wofür der Mieter ein Entgelt leistet.

2.4. Demzufolge erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Vorinstanz hat die Regeln der Beweislast im Sinne von Art. 267a OR i.V.m. Art. 8 ZGB sowie die gesetzlichen Bestimmungen zur Rückgabe der Mietsache (Art. 267-267a OR), namentlich zur Mängelrüge, richtig angewendet. Eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts liegt ebenfalls nicht vor. Der Vorinstanz, welche sich trotz des bereits mit Urteil der Kammer vom 8. April 2013 bestätigten Entscheids vom 2. April 2013 (Verfahrens-Nr. MG120032) in derselben Angelegenheit nochmals detailliert und sorgfältig mit den Vorbringen der Beschwerdeführer befasst und die richtigen rechtlichen Schlüsse gezogen, ist somit im Sinne von Art. 320 ZPO nichts vorzuwerfen. Damit laufen die Beanstandungen der Beschwerdeführer ins Leere.

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens beläuft sich auf Fr. 6'377.-. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 1'250.- festzusetzen und ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO) und von dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen.

3.2. Die Beschwerdeführer unterliegen vollständig, weshalb eine Parteientschädigung an sie ausser Betracht fällt. Zwar obsiegt die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren zu 100%, doch ist ihr mangels relevanter Aufwendungen (sie hatte keine Beschwerdeantwort zu erstatten), keine Parteientschädigung zuzusprechen.

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'250.- festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftung, und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 33, 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

Dr. M. Fuchs Räber

versandt am:  
30. Januar 2015