

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT160096-O/U

Mitwirkend: Oberrichter Dr. H.A. Müller, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. M. Kriech und Oberrichterin Dr. M. Schaffitz sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. M. Kirchheimer

Urteil vom 9. November 2016

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B._____,**

2. **C._____,**

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics Y1._____
und/oder Rechtsanwalt Dr. iur. et lic. rer. publ. Y2._____

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht
Zürich vom 10. Mai 2016 (EB160479-L)**

Erwägungen:

I.

1. Dem vorliegenden Verfahren liegt ein Mietverhältnis zwischen den Parteien zugrunde. Gemäss Mietvertrag vom 11. August 2010 mietete die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) zusammen mit dem Solidarmmieter Dr. D._____ von den Gesuchstellern und Beschwerdegegnern (fortan Gesuchsteller) eine 5 ½-Zimmerwohnung sowie zwei Garagenplätze an der E._____ -Strasse ... in F._____ (Urk. 5/5). Bei Dr. D._____ handelt es sich um den Geschäftsführer mit Einzelzeichnungsberechtigung der Gesuchsgegnerin. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung hiess die Gesuchsgegnerin noch A1._____ GmbH und wurde im Juni 2011 in A._____ GmbH umfirmiert (Urk. 5/4). Der streitgegenständliche Mietvertrag sah eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vor und war jeweils auf Ende März, Ende Juni und Ende September kündbar (Urk. 5/5). Ursprünglich betrug der Bruttomietzins für die Wohnung sowie die beiden Einstellplätze Fr. 7'010.– (Urk. 5/5). Gemäss nicht beanstandeter Erwägung der Vorinstanz wurde der Mietzins im Laufe der Vertragsdauer auf brutto **Fr. 6'290.–** gesenkt (Fr. 5'860.– [Nettomiete für Wohnung und Parkplätze] + Fr. 430.– [Nebenkosten]; Urk. 17 E. 4.1.2 mit Verweis auf Urk. 5/7). Mit Schreiben vom 28. August 2015 kündigte Dr. D._____ – auch im Namen der Gesuchsgegnerin – den Mietvertrag ausserterminlich auf den 31. Oktober 2015, ersatzweise aus wichtigem Grund per 30. November 2015 (Urk. 5/9). Mit Zahlungsbefehl vom 10. März 2016 betrieben die Gesuchsteller die Gesuchsgegnerin aufgrund der ausstehenden Miete für die Monate November 2015 bis März 2016. Am 17. März 2016 erhob die Gesuchsgegnerin Rechtsvorschlag (Urk. 5/3).

2. Mit Urteil vom 10. Mai 2016 erteilte die Vorinstanz den Gesuchstellern in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 1 provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinsforderungen von insgesamt Fr. 31'450.– (5 Monate x Fr. 6'290.–) nebst Zins zu 5% seit 16. Januar 2016. Im Mehrbetrag wies die Vorinstanz das Rechtsöffnungsgesuch ab (Urk. 11 = Urk. 17).

3. Dagegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 2. Juni 2016 fristgerecht Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 16 S. 2):

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 10. Mai 2016 (Geschäfts-Nr. EB160479) sei in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und das Rechtsöffnungsbegehren vollumfänglich abzuweisen.*
- 2. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Entschädigung für ihre Umtriebe im vorinstanzlichen Verfahren zuzusprechen.*
- 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 8% MwSt.) zulasten der Beschwerdegegner."*

Sodann stellte die Gesuchsgegnerin den prozessualen Antrag, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren (Urk. 16 S. 2).

4. Mit Verfügung vom 13. Juni 2016 wurde der Antrag der Gesuchsgegnerin betreffend Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen, und es wurde ihr gleichzeitig ein Vorschuss für die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens auferlegt (Urk. 19). Innert Frist leistete die Gesuchsgegnerin den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 750.– (Urk. 20). Am 11. Juli 2016 erstatteten die Gesuchsteller die Beschwerdeantwort, mit welcher sie die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin beantragten (Urk. 22 S. 2). Die Beschwerdeantwort wurde der Gegenpartei mit Verfügung vom 18. Juli 2016 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 24). Daraufhin liess sich die Gesuchsgegnerin nicht mehr vernehmen.

5. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-15).

II.

1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt eine beschränkte Kognition: Erforderlich ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des

Sachverhalts, wobei "offensichtlich unrichtig" – analog zu Art. 97 Abs. 1 BGG – gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 320 N 5, m.w.H.).

2. Die beschwerdeführende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Dabei hat sie sich mit den Ausführungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet (BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013, E. 3). Pauschale Verweisungen auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften oder die blosser Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts genügen hierfür grundsätzlich nicht und sind namentlich dann unzureichend, wenn sich die Vorinstanz mit den betreffenden Ausführungen des Rechtsmittelklägers auseinandergesetzt hat. Was nicht beanstandet wird, braucht grundsätzlich nicht geprüft zu werden. Sodann sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dies wird mit dem Charakter der Beschwerde begründet, die sich als ausserordentliches Rechtsmittel auf die Rechtskontrolle beschränkt und nicht das erstinstanzliche Verfahren fortsetzen soll. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 326 N 3 f.).

3. Gemäss Art. 82 Abs. 2 SchKG wird die Rechtsöffnung ausgesprochen, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht. Vorgebracht werden dürfen sämtliche Einwendungen und Einreden, welche die geltend gemachte Schuldverpflichtung dahinfallen lassen. Es ist anerkannt, dass bei der Rechtsöffnung vorfrageweise materiellrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, auch wenn der Rechtsöffnungsrichter nicht über den Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung, sondern (im Rahmen eines Urkundenprozesses) über deren Vollstreckbarkeit entscheidet (BGE 136 III 566 E. 3.3; BGer 5A_114/2014 vom 24. Juli 2014, E. 3.5.1). Stützt sich die betriebene Forderung auf einen Mietvertrag, so kann der Mieter, wie bei

jedem zweiseitigen Vertrag, das Rechtsöffnungsbegehren zu Fall bringen, indem er behauptet, der Vermieter habe seine eigene Leistung für die betreffende Periode nicht bzw. nicht ordnungsgemäss erbracht. Allfällige Mängel des Mietobjektes sowie seinen daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b OR muss der Mieter substantiiert dartun. Zudem hat er glaubhaft zu machen, dass er rechtzeitig Mängelrüge erhoben hat (BSK SchKG I-Staehelin, Art. 82 N 104 und N 117, m.w.H.).

III.

1. Zulässiger Rechtsöffnungstitel

1.1 Die Gesuchsgegnerin bringt beschwerdeweise vor, die Vorinstanz habe durch die Anerkennung des Mietvertrages als zulässigen Rechtsöffnungstitel Art. 82 Abs. 1 SchKG verletzt. Vorliegend sei das Mietobjekt am 30. Oktober 2015 den Gesuchstellern zurückgeben worden. Mit der Rückgabe der Mietsache habe das Mietverhältnis geendet. Habe der Mieter dabei keinen den Anforderungen von Art. 264 Abs. 1 OR genügenden Ersatzmieter gestellt, so sei er von seiner Zahlungspflicht zwar nicht befreit, es treffe den Mieter aber nicht mehr eine vertragliche Erfüllungspflicht, sondern höchstens eine Ersatzpflicht. Zur Untermauerung ihrer Argumentation verweist die Gesuchsgegnerin auf ein Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 10. Juni 2003 (mp 1/2004 S. 31 f.). Folge man dieser Rechtsprechung, so könne der vorliegend eingereichte Mietvertrag höchstens als Schuldanerkennung für die Mietzinsen bis und mit Oktober 2015 dienen. Nach der Rückgabe des Mietobjektes schulde die Gesuchsgegnerin keinen Mietzins mehr, sondern allenfalls Schadenersatz. Für diese Forderung bestehe jedoch keine unterschriebene Schuldanerkennung der Gesuchsgegnerin und somit auch kein Rechtsöffnungstitel (Urk. 16 S. 3 f.).

1.2 Die von der Gesuchsgegnerin zitierte Rechtsprechung des Bezirksgerichts Zürich ist überholt. In seinem Urteil vom 5. Februar 2008 (BGE 134 III 267) hielt das Bundesgericht in Beantwortung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ausdrücklich fest, dass ein Mietvertrag im Falle der Rückgabe des Miet-

objekts ohne Nennung eines zumutbaren Nachmieters seine Eigenschaft als provisorischer Rechtsöffnungstitel nicht verliere. Selbst wenn der Anspruch des Vermieters als Ersatzanspruch betrachtet würde, liesse sich daraus für die Frage der Qualifikation des Mietvertrages als Rechtsöffnungstitel nichts ableiten. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags anerkenne der Mieter die Pflicht zur Mietzinszahlung nicht nur für die Dauer des Besitzes der Mietsache. Vielmehr beziehe sich die Anerkennung auf die gesamte Vertragsdauer – so das Bundesgericht (BGE 134 III 267 E. 3; vgl. auch BSK SchKG I-Staehelin, Art. 82 N 116).

1.3 In casu liegen keine Gründe vor, welche ein Abweichen von der erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichts rechtfertigen. Weitere Einwendungen gegen den Rechtsöffnungstitel bringt die Gesuchsgegnerin nicht vor und sind vorliegend auch nicht ersichtlich. Entsprechend stellt der Mietvertrag vom 11. August 2010 (Urk. 5/5) grundsätzlich einen zulässigen und tauglichen Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG dar – auch für die Zeit nach der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjekts. Entsprechend sind nachfolgend die von der Gesuchsgegnerin vorgebrachten materiellen Einwendungen gegen die dem Rechtsöffnungsverfahren zugrundeliegende Forderung zu prüfen (E. 2-4).

2. Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR

2.1 Dem angefochtenen Urteil ist zu entnehmen, dass die Gesuchsgegnerin anlässlich der Rechtsöffnungsverhandlung vom 10. Mai 2016 (eventualiter) vorbrachte, sie habe den Mietvertrag am 28. August 2015 gemäss Art. 266g OR aus wichtigem Grund per 30. November 2015 gekündigt, weshalb das Mietverhältnis an diesem Tag geendet habe und sie ab diesem Zeitpunkt keine Mietzinsen mehr schulde (Urk. 17 E. 4.3.1; vgl. auch Urk. 5/9 S. 1 a.E.). Als Begründung für die Kündigung aus wichtigem Grund brachte die Gesuchsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren vor, dass sie als im Bereich Bergbau tätige Unternehmensberatungsgesellschaft sämtliche Umsätze im Ausland erwirtschaftete, dass jedoch eine durch den Euro-Franken-Kurs indizierte Wirtschaftskrise sowie eine Bergbaukrise nach Jahren des Niedergangs dazu geführt hätten, dass sie seit Juli 2015 keine Umsätze mehr erwirtschaftete (act. 7 S. 5).

2.2 Die Vorinstanz führte zutreffend aus, unter welchen Umständen ein Mietvertrag ohne Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist aus wichtigen Gründen gekündigt werden kann. Insbesondere hielt die Vorinstanz fest, finanzielle Schwierigkeiten einer Unternehmung gölten in der Regel nicht als wichtige Gründe. Veränderte Verhältnisse oder der Eintritt unvorhersehbarer Ereignisse, wie Krieg oder eine Wirtschaftskrise, die einen breiten Sektor treffen und zum finanziellen Ruin einer Partei führten, könnten hingegen wichtige Gründe gemäss Art. 266g OR darstellen (Urk. 17 E. 4.3.3). Die Gesuchsgegnerin habe ihre angeblichen finanziellen Schwierigkeiten vorliegend jedoch nicht glaubhaft dargetan. Vielmehr habe sie es bei ihren Parteibehauptungen belassen. Fraglich bleibe sodann ohnehin, ob das qualifizierende Merkmal der plötzlichen und schweren Wirtschaftskrise vorliegend überhaupt gegeben sei, nachdem die Gesuchsgegnerin selbst ausführe, dass ihre angeblich schlechte finanzielle Situation Resultat eines jahrelangen Niedergangs gewesen sei (Urk. 17 E. 4.3.4 und 4.3.5).

2.3 Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerdeschrift nicht auseinander. Sie wiederholt diesbezüglich lediglich ihren Standpunkt aus dem vorinstanzlichen Verfahren und behauptet, es sei gerichtsnotorisch, dass sich seit der Aufhebung des Euro-Mindestkurses im Januar 2015 die Schweizer Wirtschaft in einer Krise befinde, die den Mieter zu einer Kündigung nach Art. 266g OR berechtige (Urk. 16 S. 5). Weitere Beanstandungen an den vorinstanzlichen Erwägungen bringt die Gesuchsgegnerin nicht vor. Insbesondere legt sie nicht dar, woraus die Vorinstanz die angeblich schlechte finanzielle Situation der Gesuchsgegnerin hätte ersehen können. Selbstverständlich kann der wichtige Grund im Sinne von Art. 266g OR nicht allein in einer volkswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung liegen. Entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls, welche "die Vertragserfüllung für [die Parteien] unzumutbar machen" (Art. 266g Abs. 1 OR). Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, wäre es für die Gesuchsgegnerin durchaus möglich gewesen, ihre finanziellen Schwierigkeiten etwa durch die Vorlage von Geschäftsabschlüssen oder mittels Beibringen von Bankauszügen zu substantiieren und glaubhaft zu machen (Urk. 17 E. 4.3.5). Nachdem die Gesuchsgegnerin ihre behauptete wirtschaftliche Notlage vor Erstinstanz jedoch nicht belegt und somit nicht glaubhaft gemacht

hat, erübrigen sich weitere Ausführungen zu einer angeblichen Wirtschafts- oder Bergbaukrise. Darüber hinaus liefert die Gesuchsgegnerin im Beschwerdeverfahren auch keine Erklärung für den von der Vorinstanz zu Recht aufgeworfenen Widerspruch, wonach die fehlenden Umsätze gemäss eigenen Aussagen der Gesuchsgegnerin Resultat eines "jahrelangen Niedergangs" gewesen und somit eben nicht durch eine plötzliche Wirtschaftskrise verursacht worden seien (Urk. 17 E. 4.3.5; Urk. 7 S. 5). Einen wichtigen Grund für ihre Kündigung konnte die Gesuchsgegnerin somit weder im erst- noch im zweitinstanzlichen Verfahren glaubhaft darlegen.

2.4 Nach dem Gesagten sind die Erwägungen der Vorinstanz in Bezug auf die Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 266g OR nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

3. Verletzung der Schadensminderungspflicht

3.1 Die Gesuchsgegnerin warf den Gesuchstellern im vorinstanzlichen Verfahren vor, sie hätten ihre Schadensminderungspflicht im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachmieter verletzt. Obwohl die Gesuchsteller bereits am 28. August 2015 vom Auszug der Gesuchsgegnerin gewusst hätten, hätten sie bis zum tt. November 2015 keine Inserate geschaltet und somit nichts getan, um den Schaden durch etwaigen Mietausfall zu reduzieren. Entsprechend seien die Mietzinsforderungen nicht geschuldet bzw. zu reduzieren. Ab dem tt. November 2015 hätten die Gesuchsteller zwar eine "Winzig-Annonce" in der G. _____ [Tageszeitung], jedoch keine "Online-Annoncen" geschaltet. Dies sei erst am tt. Dezember 2015 geschehen und damit über drei Monate nach Kündigungseingang (act. 7 S. 3 f.).

3.2 Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, die Obliegenheit der Schadensminderung durch den Vermieter werde dadurch eingeschränkt, dass vom Gesetz ein absichtlicher Verstoss verlangt werde. Entsprechend könnten nur bewusste Unterlassungen seitens der Vermieterschaft zu einer Reduktion des Mietzinsanspruchs führen. Grundsätzlich sei es in erster Linie Sache des ausziehenden Mieters, einen Ersatzmieter zu suchen. Der Vermieter habe sich erst dann an der

Suche zu beteiligen, wenn ihm Untätigkeit als Verstoss gegen die Regeln von Treu und Glauben vorgeworfen werden könnte. Wie die Gesuchsteller mittels Rechnungen nachgewiesen hätten, seien sie ihrer Schadensminderungspflicht genügend nachgekommen. So hätten sie in der G._____ sowie in der H._____ [Wochenend-Zeitung] im November 2015 insgesamt acht Inserate geschaltet sowie die Mietobjekte ebenfalls ab Dezember 2015 im Internet inseriert. Eine Verletzung der Schadensminderungspflicht im Sinne von Art. 264 Abs. 3 lit. b OR sei somit nicht glaubhaft gemacht worden (Urk. 17 E. 4.4.4).

3.3 Die Gesuchsgegnerin bringt vor Obergericht im Wesentlichen vor, sei für den Vermieter erkennbar, dass der bisherige Mieter keinen Ersatzmieter finden werde oder erst gar nicht suche, habe der Vermieter selber Suchbemühungen zu ergreifen. Alleine aus den von den Gesuchstellern eingereichten Rechnungen lasse sich die Erfüllung der Schadensminderungspflicht nicht ableiten, da aus den Rechnungen nicht mit genügender Sicherheit hervorgehe, welches Objekt inseriert worden sei bzw. ob die Inserate tatsächlich das streitgegenständliche Mietobjekt betroffen hätten. Hinzu komme, dass der Vermieter bei der Nachmietersuche nicht ein höheren Mietzins verlangen dürfe. Wie es sich vorliegend verhalte, könne nicht überprüft werden, weil es die Gesuchsteller unterlassen hätten, die angeblich geschalteten Inserate im vorinstanzlichen Verfahren einzureichen. Sodann habe die Gesuchsgegnerin bereits vor Vorinstanz zutreffend ausgeführt, dass die Suchbemühungen der Gesuchsteller auch deswegen ungenügend seien, weil sie zu spät begonnen und in falschen Organen platziert worden seien. Die Gesuchsteller hätten spätestens seit dem Schreiben der Gesuchsgegnerin vom 16. Oktober 2015 gewusst, dass die Gesuchsgegnerin keine Nachmieter mehr suchen werde. Bei diesem Sachverhalt hätten die Gesuchsteller umgehend mit der Suche eines Nachmieters beginnen sollen. Unter diesem Gesichtspunkt sei das erste Inserat in der G._____ vom tt. November 2015 verspätet und im übrigen auch in einem untauglichen Publikationsorgan. Potenzielle Wohnungsmieter würden nicht die G._____ lesen, sondern die Wohnungen in den gängigen Immobilienportalen im Internet suchen (Urk. 16 S. 5-7).

3.4 Die Gesuchsteller erwidern in ihrer Beschwerde, die Gesuchsgegnerin führe selbst aus, dass die Schadenminderungspflicht erst "nach einer gewissen Zeit" greife. Mit der unbestritten gebliebenen Inserierung ab tt. November 2015 hätten die Gesuchsteller zweifelsfrei ihre Pflichten erfüllt. Die Gesuchsgegnerin versuche einmal mehr, sich mit einem pauschalen Verweis auf die Schadenminderungspflicht des Vermieters aus ihrer eigenen Verantwortung zu stehlen. Die Gesuchsgegnerin habe im vorinstanzlichen Verfahren nie bestritten, dass die Gesuchsteller die Wohnung tatsächlich inseriert hätten, sie habe einzig die Grösse und Positionierung des entsprechenden Inserats moniert. Schliesslich seien die Suchbemühungen der Gesuchsteller auch keinesfalls zu spät erfolgt. Die Gesuchsgegnerin bzw. der Solidarmmieter habe stets betont, bis Ende Oktober 2015 für einen Nachmieter besorgt zu sein (Urk. 22 S. 4-7).

3.5 Nach Art. 264 Abs. 1 OR ist der Mieter, welcher die Sache vorzeitig zurückgibt, von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 2 OR). Gemäss Absatz 3 desselben Artikels muss sich der Vermieter andererseits anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart (lit. a) und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (lit b.). Der Regelung von Art. 264 Abs. 3 lit. b OR liegt das Prinzip zugrunde, dass der Vermieter das ihm unter den gegebenen Umständen Zumutbare zu tun hat, um den Schaden gering zu halten, der ihm aus der vorzeitigen Rückgabe des Mieters entsteht. Diese Schadenminderungsobliegenheit wird jedoch eingeschränkt, indem vom Gesetz ein absichtlicher Verstoss verlangt wird, was zeigt, dass nur bewusste und schwerwiegende Unterlassungen zu einer Reduktion des Mietzinsanspruchs führen (BGer 4C.118/2002 vom 19. August 2002, E. 3.1 mit Verweis auf BGE 117 II 156 E. 3a). Anrechnen lassen muss sich der Vermieter somit bloss, was er absichtlich zu gewinnen unterlassen hat. Blosser Fahrlässigkeit des Vermieters bei der Erfüllung seiner Schadenminderungsobliegenheit reicht daher nicht aus (Bättig, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache - ausgewählte praktische Aspekte [erster Teil], in: MRA 3/2012, S. 121 ff., S. 123 f.; ZK-Higi, Art. 264 OR N 84). Es

sei an dieser Stelle aber in Übereinstimmung mit der Vorinstanz nochmals darauf hingewiesen, dass es primär Sache des ausziehenden Mieters ist, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, der den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen bereit ist (BGer 4C.118/2002 vom 19. August 2002, E. 3.1). Zu welchem Zeitpunkt der Vermieter seinerseits aktiv werden muss, ergibt sich aus den konkreten Umständen des Einzelfalls. Im Allgemeinen ist er nicht verpflichtet, sogleich mit der Suche zu beginnen, sobald der Mieter ihm die vorzeitige Rückgabe ankündigt. Jedenfalls darf die Schadensminderungspflicht des Vermieters nicht zu einem Rollentausch führen (SVIT-Kommentar, Mietrecht, 3. Aufl., Art. 264 OR N 9).

3.6 Vorliegend hat die Gesuchsgegnerin bzw. der für sie handelnde Geschäftsführer und Solidarschuldner, Dr. D._____, im Kündigungsschreiben vom 28. August 2015 ausdrücklich festgehalten, dass die "Nachmietersuche läuft" (Urk. 5/9 S. 1). Erst mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 hat Dr. D._____ den Gesuchstellern mitgeteilt, dass er bzw. die Gesuchsgegnerin per 30. Oktober 2015 die "weitere Vermarktung der Wohnung einstellen" werde (Urk. 5/11 S. 1 a.E.). Am 20. Oktober 2015 beantwortete der Rechtsvertreter der Gesuchsteller das vorerwähnte Schreiben und wies Dr. D._____ ausdrücklich darauf hin, dass er durch die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts nicht von den vertraglichen Pflichten befreit sei. Die Vermieter würden sich ihrerseits im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht jedoch ebenfalls bemühen, durch Inserierung einen adäquaten Nachfolgemmieter zu finden (Urk. 5/12). Nach dem Gesagten durften die Gesuchsteller vorliegend davon ausgehen, dass die Gesuchsgegnerin zumindest bis Ende Oktober 2015 ihrer Pflicht, einen geeigneten Nachmieter zu finden, nachkommen werde. Mit den bereits vor Vorinstanz eingereichten Rechnungen der G._____ (Urk. 5/19), der H._____ (Urk. 5/20) sowie der I._____ AG (Urk. 5/21 und 5/22) haben die Gesuchsteller belegt, dass sie Anfang November 2015 mit der Nachmietersuche begonnen haben, was in zeitlicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist. Dabei nehmen die Rechnungen der I._____ AG explizit Bezug auf die Adresse "E._____ -Strasse ..., ... F._____" und in der Rechnung der H._____ lautet der Betreff: "F._____/Top Lage Attikawhg.". Dass die Gesuchsteller im November 2015 an derselben Adresse noch weitere (Attika)Wohnungen zu vermieten hatten,

geht aus den Akten nicht hervor und wurde von der Gesuchsgegnerin auch nicht substantiiert und glaubhaft dargelegt. Vor allem aber hat die Gesuchsgegnerin vor Vorinstanz ausdrücklich anerkannt, dass die Gesuchsteller die entsprechenden Inserate auch tatsächlich geschaltet haben. In ihrer Stellungnahme zum Rechtsöffnungsgesuch vom 10. Mai 2016 führte die Gesuchsgegnerin folgendes aus (Urk. 7 S. 3, Hervorhebungen durch das Gericht):

*"Dabei hätte nichts dagegen gesprochen, neben den durch die Gesuchsgegnerin geschalteten Online-Annoncen in I._____ parallel die Annoncen des Gesuchstellers in der G._____ zu schalten, **wie er es ab tt.11.2015 dann auch tat**. Auch nach dem tt.11.2015 kam der Gesuchsteller seiner Schadensminderungspflicht aber nicht nach, da er sich über einen geraumen Zeitraum **nur auf eine Winzig-Annonce in der G._____ verliess**, anstatt parallel auch in I._____ online zu gehen (wie das heutzutage üblich ist). **Veröffentlichungen in I._____ erfolgten seitens des Gesuchstellers erst ab tt.12.2015** und damit über 3 Monate nach Kündigungseingang."*

Aus diesen Vorbringen geht eindeutig hervor, dass die Gesuchsgegnerin anlässlich der erstinstanzlichen Rechtsöffnungsverhandlung anerkannt hat, dass die Gesuchsteller die streitgegenständliche Wohnung ab dem tt. November 2015 in der G._____ und ab dem tt. Dezember 2015 im Internet inseriert haben. Auch aus der von der Gesuchsgegnerin selbst eingereichten Eingabe an das Bezirksgericht Höfe vom 8. Dezember 2015 geht klar hervor, dass Dr. D._____ von den Inseraten der Gesuchsteller in der G._____ und auf I._____ Kenntnis hatte (Urk. 10/1 S. 2). Darauf ist die Gesuchsgegnerin zu behaften, und sie verhält sich widersprüchlich, wenn sie nun beschwerdeweise vortragen lässt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie sich auf die eingereichten Rechnungen abgestützt habe (Urk. 16 S. 6). Vor Erstinstanz hat die Gesuchsgegnerin nie bestritten, dass die vorgelegten Rechnungen als Beleg für die Suchbemühungen der Gesuchsteller ausreichend seien. Sie hat lediglich den Zeitpunkt und die Grösse der Inserate sowie das Publikationsorgan beanstandet (Urk. 7 S. 3). Entsprechend durfte die Vorinstanz – ohne in Willkür zu verfallen – davon ausgehen, dass die eingereichten Rechnungen tatsächlich die von der Gesuchsgegnerin vorzeitig zurückgegebene Attikawohnung an der E._____ -

Strasse ... in F._____ betrafen. Mit den erst(mals) im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Zweifeln an den bis anhin nicht beanstandeten Rechnungen ist die Gesuchsgegnerin aufgrund des Novenverbots nicht zu hören. Sie hätte bereits im vorinstanzlichen Verfahren substantiiert vorbringen können und müssen, dass die erwähnten Rechnungen als Belege für die Suchbemühungen der Gesuchsteller untauglich bzw. ungenügend seien. Da sie dies nicht getan hat, galt die bereits im Rechtsöffnungsbegehren aufgestellte Behauptung der Gesuchsteller als unbestritten bzw. anerkannt, wonach sie im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht acht Inserate in der G._____ sowie ein Inserat auf I._____ geschaltet hätten (Urk. 1 S. 8 f.). Aus diesem Grund hatten die Gesuchsteller auch keinen Anlass, die publizierten Inserate selbst ins Recht zu legen. Somit stellt sich lediglich noch die Frage, ob die bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachte Kritik der Gesuchsgegnerin zutrifft, wonach die Suchbemühungen zu spät begonnen und in falschen Publikationsorganen platziert worden seien (Urk. 16 S. 6 f.). Was den zeitlichen Aspekt betrifft, wurde vorstehend bereits ausgeführt, dass die acht Inserate in der Zeit vom tt. November bis zum tt. November 2015 nicht zu beanstanden sind. Schliesslich durften die Gesuchsteller davon ausgehen, dass die Gesuchsgegnerin zumindest bis Ende Oktober 2015 selbst einen Nachmieter suchen werde. Die Gesuchsgegnerin führt in ihrer Beschwerdeschrift diesbezüglich selbst aus, dass die Schadensminderungspflicht erst "nach einer gewissen Zeit" greife (Urk. 16 S. 5). Auch die Kritik am Publikationsorgan ist unbegründet. Die G._____ ist für Wohnungsinserate im oberen Preissegment durchaus ein geeignetes Publikationsorgan. Die Aussage, potenzielle Wohnungsmieter würden nicht die G._____ lesen (Urk. 16 S. 7), ist durch nichts belegt und stellt eine reine Parteibehauptung dar. Zudem haben die Gesuchsteller das Wohnungsinserat belegtermassen auch im Internet publiziert.

3.7 Nach dem Gesagten ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass die Gesuchsteller die Weitervermietung absichtlich unterlassen hätten. Ein bewusst bzw. klar treuwidriges Verhalten der Gesuchsteller ist nicht ersichtlich. Zusammenfassend haben die Gesuchsteller in Übereinstimmung mit der Vorinstanz ihre Schadensminderungspflicht im Sinne von Art. 264 Abs. 3 OR nicht verletzt.

4. Einwand der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts

4.1 Die Gesuchsgegnerin machte vor Vorinstanz folgende Mängel am Mietobjekt geltend, aufgrund derer der Mietzins nicht geschuldet sei: Zunehmender Fluglärm und Fall-out von Kerosinrückständen auf der Terrasse, permanenter Baulärm in der Nachbarschaft, Schädlingsbefall (Kakerlaken), Geruchsimmissionen durch Nachbarwohnungen, fehlerhafte Installation der Kaltwasserleitungen, Verwendung gesundheitsschädigender Mittel zur Imprägnierung des Holzbodens auf der Terrasse und im Wintergarten. Diese Mängel seien bei Abschluss des Mietvertrags nicht ersichtlich gewesen und durch die Gesuchsgegnerin jeweils sofort nach deren Entdecken gerügt worden (Urk. 7 S. 2).

4.2 Die Vorinstanz verneinte einen Herabsetzungsanspruch der Gesuchsgegnerin aufgrund der vorgebrachten Mängel. Den eingereichten E-Mails der Gesuchsgegnerin sei keine Mängelrüge zu entnehmen, was den Ungezieferbefall betreffe. Zudem sei nicht erstellt, dass die fotografierten Käfer aus der streitgegenständlichen Liegenschaft stammten. Die übrigen geltend gemachten Mängel (Fluglärm, Fall-out von Kerosin, Baulärm, Geruchsimmissionen in der Wohnung, fehlerhafte Installation der Kaltwasserleitungen, Imprägnierung des Holzbodens) habe die Gesuchsgegnerin sodann nicht genügend substantiiert. Die Behauptungen der Gesuchsgegnerin betreffend die Mangelhaftigkeit des Mietobjektes würden sich insgesamt als nicht glaubhaft erweisen. Ein Herabsetzungsanspruch gemäss Art. 259a Abs. 1 lit. b OR sei folglich nicht gegeben (Urk. 17 E. 4.5.4).

4.3 Die Gesuchsgegnerin rügt vor Obergericht, sie habe vor Vorinstanz durch Urkunden zumindest eine Mängelrüge betreffend Kakerlakenbefall sowie ein defektes Klimagerät im Weinkeller verbunden mit Schimmelbefall belegt. Sowohl der Schimmelbefall wie auch der Kakerlakenbefall hätten zu Mängeln am Mietobjekt geführt, die den Mieter zu einer Mietzinsreduktion berechtigen würden. Somit habe die Gesuchsgegnerin mittels Urkunden nachgewiesen, dass zumindest betreffend den Schimmelbefall und das Ungeziefer die Vermieter spätestens seit Oktober 2012 von den Mängeln Kenntnis gehabt hätten. Dass diese in der Zwischenzeit behoben worden seien, hätten die Gesuchsteller nie behauptet. Mithin habe die Gesuchsgegnerin entgegen der Auffassung der Vorinstanz rechtsgenügend

dargelegt, dass seit Langem Mängel am Mietobjekt bestünden, die die Gesuchsgegnerin zu einer Mietzinsreduktion berechtigen würden. Diesen Herabsetzungsanspruch habe sie in der Folge mit der angeblichen Forderung der Gesuchsteller verrechnet (Urk. 16 S. 7 f.).

4.4 Bei vollkommen zweiseitigen Verträgen kann gemäss der "Basler Rechtsöffnungspraxis" provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, solange der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren nicht glaubhaft darlegt, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, oder wenn sich seine Darlegungen offensichtlich als haltlos erweisen. Des Weiteren kann provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, wenn der Gläubiger die Einwendung des Schuldners, die Gegenleistung sei nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht worden, sofort durch Urkunden liquide widerlegen kann, oder wenn der Schuldner gemäss Vertrag vorleistungspflichtig ist (BSK SchKG I-Staehelin, Art. 82 N 99, m.w.H.). Erfüllungsmängel sind diesbezüglich vom Betriebenen rechtsgenügend darzulegen, woraufhin der Gläubiger den positiven Beweis der ordnungsgemässen Vertragsleistung zu erbringen hat. Die Einrede der mangelhaften Erfüllung des Vertrages muss der Schuldner demnach zwar nicht beweisen, jedoch substantiiert darlegen. Allfällige Mängel des Mietobjekts sowie einen daraus resultierenden Herabsetzungsanspruch gemäss Art. 259a Abs. 1 lit. b OR muss der Mieter demnach substantiiert dartun und auch beziffern (Stücheli, Die Rechtsöffnung, 2000, S. 369; BSK SchKG I-Staehelin, Art. 82 N 117). In jedem Fall hat die Erklärung unmissverständlich das genaue Ausmass der Herabsetzung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht zu enthalten. Eine Erklärung, es werde der Mietzins herabgesetzt, ohne dass dabei das genaue Mass der Herabsetzung und ein konkreter Bezug zu einem Mangel angegeben werden, erfüllt die Anforderungen einer rechtsgültigen Herabsetzungserklärung nicht und bleibt daher wirkungslos (ZK-Higi, Art. 259d OR N 22, m.w.H.).

4.5 Vor Obergericht hält die Gesuchsgegnerin lediglich noch an zwei angeblichen Mängeln am Mietobjekt fest (Schädlings- und Schimmelbefall). Die (zutreffende) Erwägung der Vorinstanz, wonach die übrigen vorgebrachten Mängel nicht genügend substantiiert worden seien (Urk. 17 E. 4.5.4), beanstandet die

Gesuchsgegnerin im Beschwerdeverfahren zu Recht nicht. Was den Schimmelbefall betrifft, bringt die Gesuchsgegnerin diesen Mangel erstmals in ihrer Beschwerdeschrift vor (Urk. 16 S. 7). Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Gesuchsgegnerin detailliert sechs Beanstandungen an der streitgegenständlichen Wohnung geltend (Urk. 7 S. 2, Rz. 2a-f). Von einem defekten Klimagerät im Weinkeller und dem damit verbundenen Schimmelbefall war jedoch keine Rede. Der behauptete Schimmelbefall wird lediglich in einer als Beilage eingereichten E-Mail vom 30. Oktober 2012 erwähnt (Urk. 9/2), ohne dass die Gesuchsgegnerin dazu irgendwelche substantiierten Ausführungen gemacht hätte. Die Behauptung, dass dieser Mangel ebenfalls zu einer Mietzinsreduktion berechtige, hat die Gesuchsgegnerin vor Vorinstanz nicht aufgestellt. Dieses Versäumnis hat sie nun in ihrer Beschwerdeschrift nachgeholt. Die entsprechenden Ausführungen können jedoch aufgrund des Novenverbots nicht berücksichtigt werden (vgl. vorstehend E.II./2). Ohnehin würde die erwähnte E-Mail – auch bei rechtzeitiger Einbringung in den Prozess – nicht ausreichen, um daraus einen Herabsetzungsanspruch abzuleiten (vgl. nachfolgende E. 4.6).

4.6 Was den Schädlingsbefall betrifft, stützt sich die Gesuchsgegnerin auf zwei E-Mails vom 30. Oktober 2012 bzw. 24. September 2013 sowie auf drei selbstgemachte Fotos (Urk. 9/1 und 9/2). Den eingereichten Bildern ist jedoch nicht zu entnehmen, wann und wo diese aufgenommen wurden (Urk. 9/1 S. 2). In ihrer Stellungnahme zum Rechtsöffnungsbegehren führte die Gesuchsgegnerin zu diesem Mangel lediglich folgendes aus (Urk. 7 S. 2, Rz. 2c):

"Schädlingsbefall (Kakerlaken), u.a. auch festgestellt durch die Aufzugswartungsfirma"

Weitere Angaben zur zeitlichen und räumlichen Ausdehnung bzw. zur Intensität und zum Ausmass des behaupteten Befalls machte sie nicht. Nachdem die Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung zu Recht vorwarfen, die Ausführungen zu den angeblichen Mängeln seien nicht substantiiert (Prot. I S. 5 f.), führte die Gesuchsgegnerin aus (Prot. I S. 12):

"Im Übrigen habe ich durch Fotos und Rücksprache mit J._____ und in Absprache mit Herrn K._____ klar gemacht, dass es substantiiert ist, dass nicht nur die

fragliche Wohnung, sondern das ganze Gebäude von Kakerlaken befallen ist. Deshalb befinden sich auch hunderte Kakerlaken im Aufzugsschacht. Ich weiss nicht, was man noch mehr substantiieren könnte, als von den Tieren Fotos zu machen. Eine bessere Substantiierung gibt es ja eigentlich nicht."

Wie bereits erwähnt sind die eingereichten Fotos nicht aussagekräftig und genügen den Anforderungen an einen substantiierten Tatsachenvortrag nicht. So geht aus den Bildern nicht hervor, in welchem Zeitraum und an welchen Orten die abgebildeten Insekten eingesammelt wurden, noch ist ersichtlich wann und wo diese Fotos gemacht wurden. Zudem hat die Gesuchsgegnerin in den aktenkundigen E-Mails an die Vermieterschaft nie behauptet, die Kakerlaken seien auch im Innern der Wohnung gefunden worden. Es war stets nur die Rede von der Terrasse, der Garage oder vom Bereich des Liftausstiegs im Keller (Urk. 9/1 S. 1 und 9/2). Diesen Umstand hat bereits die Vorinstanz im angefochtenen Urteil festgestellt (Urk. 17 E. 4.5.4). Mit dieser Erwägung setzt sich die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerdeschrift jedoch nicht auseinander, insbesondere erklärt sie nicht, inwiefern allfälliges Ungeziefer im Freien bzw. in der Garage oder im Keller zu einer Mietzinsreduktion von über Fr. 30'000.– berechtigen solle. Ein Schädlingsbefall, welcher die "Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert" (Art. 259d OR), ist den eingereichten Urkunden jedenfalls nicht zu entnehmen. Zudem belegen die erwähnten E-Mails bzw. die Fotos nicht, dass der behauptete Kakerlakenbefall bis zum Auszug der Gesuchsgegnerin noch bestanden hat. Die Gesuchsgegnerin macht erst ab dem 1. November 2015 eine Minderung der Miete um 100% geltend (Urk. 7 S. 2 a.E.). Offenbar hat die Gesuchsgegnerin aber nach der E-Mail vom 24. September 2013 keinen Schädlingsbefall mehr bemerkt oder diesen den Gesuchstellern zumindest nicht gemeldet. Auf jeden Fall reicht ein drei bzw. zwei Jahre altes E-Mail bei Weitem nicht aus, um im Zeitpunkt des Auszugs im Oktober 2015 eine Mietzinsherabsetzung aufgrund einer Kakerlakenplage geltend zu machen. Da die Gesuchsgegnerin zudem keinerlei Angaben zur Intensität und Dauer des angeblichen Ungezieferbefalls macht, lässt sich ein allfälliger Herabsetzungsanspruch ohnehin unmöglich beziffern. Mit E-Mail vom 4. November 2015 machte die Gesuchs-

gegnerin soweit ersichtlich erstmals überhaupt eine solche "Mietminderung" geltend (Urk. 9/3):

"Weiterhin machen wir mit sofortiger Wirkung eine Mietminderung um 100% geltend – wegen andauernden Baulärms in der Nachbarschaft, einer massiven Zunahme des Fluglärms sowie Verwendung gesundheitsschädigender Mittel zur Imprägnierung des Holzbodens auf der Terrasse bzw. im Wintergarten."

Einen angeblichen Schädlingsbefall, welcher die Gesuchsgegnerin ebenfalls zu einer Herabsetzung des Mietzinses berechtigen würde, machte sie jedoch nicht geltend. Bis heute fehlt somit eine substantiierte und bezifferte Herabsetzungserklärung in Bezug auf den Schädlingsbefall, welche den vorerwähnten Anforderungen genügen würde (vgl. E. 4.4). Auch im Kündigungsschreiben vom 28. August 2015 machte die Gesuchsgegnerin keinerlei Ausführungen zu irgendwelchen Mängeln, die eine Mietzinsreduktion rechtfertigen würden. Im Gegenteil: In diesem Schreiben teilte Dr. D._____ dem Gesuchsgegner 2 mit, dass es ihm alles andere als leicht falle, diesen Brief zu schreiben – zumal er die letzten Jahre in der entsprechenden Immobilie sehr genossen habe – und darüber hinaus die Gesuchsteller als sehr faire Vermieter kennengelernt habe (act. 5/9). Diese Aussage steht in einem direkten Widerspruch zu den Ausführungen der Gesuchsgegnerin, wonach die diversen Mängel bei einer Wohnung, die Fr. 6'440.– monatlich koste, "komplett inakzeptabel" seien (Urk. 7 S. 2 a.E.).

4.7 Nach dem Gesagten kann in Übereinstimmung mit der Vorinstanz festgehalten werden, dass die Vorbringen und Behauptungen der Gesuchsgegnerin betreffend die geltend gemachten Mängel – insbesondere den Schädlingsbefall – weder genügend substantiiert noch glaubhaft gemacht wurden. Eine rechtsgenügende Herabsetzungserklärung der Gesuchsgegnerin ist den Akten nicht zu entnehmen. Entsprechend ist die Feststellung der Vorinstanz auch nicht zu beanstanden, wonach der Gesuchsgegnerin kein Herabsetzungsanspruch im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b OR zusteht (vgl. Urk. 17 E. 4.5.4 a.E.). Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Mietvertrag vom 11. August 2010 (Urk. 5/5) einen tauglichen Rechtsöffnungstitel darstellt und die Gesuchsgegnerin vorliegend keine Einwendungen glaubhaft machen konnte, welche die Schuldanerkennung zu entkräften vermögen. Das angefochtene Urteil der Vorinstanz vom 10. Mai 2016 (Urk. 17) – insbesondere auch das Kosten- und Entschädigungsdispositiv (Ziffer 2 und 3) – erweist sich nach dem Gesagten in jeder Hinsicht als richtig und ist daher in Anwendung von Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO zu bestätigen.

IV.

1. Da die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist, hat bei diesem Prozessausgang die Gesuchsgegnerin die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 750.– festzusetzen und ist mit dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3. Ausserdem ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Gesuchstellern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Parteientschädigung ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 i.V.m. § 9 und § 13 Abs. 2 AnwGebV auf Fr. 1'500.– zuzüglich 8% MwSt. (= Fr. 120.–) festzusetzen. Eine Mehrarbeit für die Vertretung mehrerer Klienten im Sinne von § 8 AnwGebV wurde nicht geltend gemacht und ist vorliegend auch nicht ersichtlich.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'620.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 31'450.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 9. November 2016

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Kirchheimer

versandt am: