

ZH_BEZIRKSGERICHT_PFAEFFIKON MJ250002 vom 21. Januar 2026

Zh Bezirksgericht Pfaeffikon, 2026-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_pfaeffikon_MJ250002

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_PFAEFFIKON MJ250002 du 21 janvier 2026

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_PFAEFFIKON MJ250002 del 21 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Grundlagen

E. 1.1

Die Höhe der Gerichtsgebühr wie auch der Parteientschädigung richten sich nach dem Streitwert (Art. 96 ZPO in Verbindung mit § 1 ff. der Gebührenver- ordnung des Obergerichts [GebV OG] und mit § 1 ff. der Verordnung über die Anwaltsgebühren [AnwGebV], je vom 8. September 2010). Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechts- begehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht gemäss Art. 91 Abs. 2 ZPO den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind.

1.2.1 Vorliegend beläuft sich der Streitwert – nach dem Auszug der Klägerin aus dem Streitobjekt endgültig – auf Fr. 34'551.–, welcher sowohl die geltend ge- machten Mängel als auch die Rückforderung aus Nebenkosten beinhaltet (vgl. act. 27 S. 5). 1.2.2 Die Grundgebühr der Gerichtskosten beträgt daher Fr. 4'315.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Da nebst der Hauptverhandlung im Rahmen des Beweis- verfahrens auch umfangreiche Zeugenbefragungen durchgeführt werden mussten, eine zusätzliche Instruktionsverhandlung stattfand und seitens des Gerichts auch ein umfangreicher Vergleichsvorschlag ausgearbeitet wurde, rechtfertigt sich eine Erhöhung der Gerichtsgebühr um einen Viertel auf rund Fr. 5'400.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Ebenso sind Auslagen für Zeugenentschä- digungen im Umfang von total Fr. 560.– angefallen. 1.2.3 Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt Fr. 5'500.– (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Für die Teilnahme an der Instruktionsverhandlung und die

- 39 - diversen Zeugeneinvernahmen im Rahmen des Beweisverfahrens rechtfertigt sich ebenso ein Zuschlag von einem Viertel (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV), womit sich die Parteientschädigung auf rund Fr. 7'000.– beläuft.

E. 1.2

Im Herbst 2014 erwarb die Beklagte die entsprechende Liegenschaft Im C. _____ 1 in D. _____, womit auch die Mietverhältnisse auf diese übergingen. Dies wurde der Klägerin mit Schreiben vom 19. Oktober 2014 (act. 6/4/2 im Verfahren-Nr. MG190001) mitgeteilt.

E. 1.3

Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Par- tei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO).

E. 1.4

Vorliegend unterliegt die Klägerin mit ihrer Klage vollständig, wobei sie auch die teilweise Gegenstandslosigkeit praktisch ausschliesslich zu verantworten hat. Es rechtfertigt sich daher, die Prozesskosten vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind dabei aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 2'800.– (act. 7 Dispo-Ziffer 1 und act. 115 Dispo-Ziffer 4) zu beziehen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen sind die Kosten von der Klägerin nachzufordern. Ferner ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.– zzgl. 8.1% MwSt., mithin Fr. 7'567.–, sowie inkl. Auslagen zu bezahlen. Es wird erkannt:

E. 1.6

Zusammengefasst sind daher nachfolgend noch die verbleibenden klägerischen Rechtsbegehren 1 (beinhaltend auch Rechtsbegehren 2 und 3) sowie Rechtsbegehren 7 und 8, mithin auch 8.1, zu prüfen. 2. Mängelrechte

E. 2

Mai 2022 (act. 50 im Verfahren-Nr. MG190001) wurden die Parteien sodann neu zur Hauptverhandlung auf den 2. Juni 2022 vorgeladen.

E. 2.1

Entstehen an der gemieteten Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt und den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 OR). Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen, mit der Folge, dass das Gericht im Anschluss an das Schlichtungsverfahren über seine Mängelrechte und die Verwendung der hinterlegten Mietzinse entscheidet (Art. 259a Abs. 2 OR und Art. 259g ff. OR). Die Mietzinshinterlegung ist dabei kein eigenes Mängelrecht, sondern ein Mittel zur Durchsetzung der Ansprüche des Mieters. Sie ist nach dem Wortlaut von Art. 259g OR in erster Linie auf den Beseitigungsanspruch ausgerichtet und soll Druck auf den Vermieter ausüben, die Mängelbeseitigung an die Hand zu nehmen. Mit der berechtigten Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt. Sie fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses seine Ansprüche bei der Schlichtungsbehörde geltend macht. Unter Ansprüchen versteht das Gesetz nicht nur die Mängelbeseitigung, sondern auch den Ersatz der Kosten einer Ersatzvornahme, die Mietzinsminderung und den Schadenersatz (Urteil des Mietgerichts Zürich vom 29. August 2024, E. IV/1.1 [Geschäfts-Nr. MJ230080] mit Verweis auf HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, N 8 zu Art. 259h).

E. 2.2

Eine Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt, ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Gebrauchswert beeinträchtigt. Es kann sich um vertraglich zugesicherte oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln. Die erfolgreiche Geltendmachung der Mängelrechte setzt

- 21 - voraus, dass der Mieter den Mangel weder selbst zu verantworten noch auf eigene Kosten im Sinne von Art. 259 OR zu beseitigen hat. Ob der zum vor- ausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR vorliegt, ergibt sich mittels Vergleich zwischen dem tat- sächlichen und dem vereinbarten Zustand der Sache und beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive Elemente sind nur relevant, soweit sie zum Gegenstand von besonderen Zusicherungen gemacht wurden (ZMP 2025 Nr. 15 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240044-L vom 15. Mai 2025, E. 4.1.1 mit Verweis auf HIGI/WILDISEN, a.a.O., N 31 und 46 ff. zu Art. 258, BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.1 und Botschaft in: BBl 1985 I, S. 1433 f.).

E. 2.3

Zur Bestimmung des Minderungsanspruchs nach Art. 259d OR wird der Miet- zins vom Zeitpunkt, in dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabgesetzt (Art. 259d OR). Nach der relativen Berechnungsmethode ist der Wert der mangelhaften Sache ins Ver- hältnis zum Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu setzen. Selbst Män- gel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Miet- zinsminderung. Nicht jeder Mangel hat allerdings zu einer Minderung zur Folge. Ohne besondere Umstände kommt eine solche erst in Betracht, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch mindestens um 5% eingeschränkt ist oder wenn eine weniger gewichtige Einschränkung lange andauert (verschmutzter und löchriger Teppich im Eingangsbereich während 5.5 Jahren). Ein Verschulden des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich, denn es geht bei Art. 259d OR um die Wiederherstellung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung. Mehr als eine Korrektur ei- nes Leistungsungleichgewichts bezweckt die Mietzinsminderung aber nicht (ZMP 2025 Nr. 15 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240044-L vom 15. Mai 2025, E. 4.1.1, mit Verweis auf BGer 4C.377/2004 vom 2. De- zember 2014, E. 2.1 und BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.3).

E. 2.4

Nach dem Gesagten bestehen sämtliche Mängelrechte samt dem Recht auf Mietzinshinterlegung nur, wenn es sich bei der von der Klägerin geltend ge-

- 22 - machten Unzulänglichkeiten am Mietobjekt um Mängel im Rechtssinne von Art. 256 Abs. 1 OR handelt und somit die Mietsache der Klägerin nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt oder dieser eingeschränkt ist. Ein Min- derungsanspruch besteht darüber hinaus nur, wenn die Tauglichkeit zum vor- ausgesetzten Gebrauch mindestens 5% eingeschränkt ist oder wenn eine we- niger gewichtige Einschränkung lange andauert. Der genannte Bestand eines Mangels im Rechtssinne bildet insofern die Grundvoraussetzung für sämtliche Mängelrechte eines Mieters (vorliegend Beseitigungs- und Minderungsan- spruch), welcher dafür gestützt auf Art. 8 ZGB auch die Beweislast trägt. 2.5.1 Die Klägerin brachte bezüglich des von ihr behaupteten Mangels der fehlen- den Hauswartung in der Klagebegründung vom 2. Juni 2022 (act. 52 im Ver- fahren-Nr. MG190001) vor, gemäss Mietvertrag vom 9. Mai 2014 (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001) und Formular zur Mietzinsanpassung per 1. Au- gust 2020 vom 8. April 2022 (act. 47/1 im Verfahren-Nr. MG190001) sei be- treffend die klägerische Wohnung Im C._____ 1 in D._____ die Hauswar- tung/Treppenhausreinigung, Garten- und Umgebungspflege sowie die Schneeräumung vertraglich geschuldet und von der Beklagten zu erbringen. Die Beklagte habe die geschuldeten Hauswartleistungen aber nicht bzw. nicht vollständig erbracht (S. 6 f.

Ziff. 2.2 ff. im Verfahren-Nr. MG190001), weshalb letztlich einst auch die Hinterlegung der Mietzinse beantragt worden und die vorliegenden Mängelrechte geltend gemacht worden seien. Die Liegenschaft Im C. _____ 1 sei zufolge fehlender Hauswartung verwahrlost und ungepflegt. Zudem habe die Treppenhausreinigung diverse Male selber übernommen und Handwerker für die Reparatur gemeldeter Mängel auf eigene Kosten aufgeboden werden müssen (S. 10 Ziff. 4.1 ff.). Insbesondere habe in der klägerischen Wohnung einige Zeit die Toilette nach dem Spülvorgang getropft, das Wasser in der Badewanne sei nicht richtig abgeflossen und der Mischhebel in der Badewanne habe die Wassertemperatur nicht mehr richtig eingestellt. Zudem sei die Verbindungsschnur der Rollläden im Elternzimmer und Kinderzimmer rechts lose gewesen, wodurch der jeweilige Rollladen in Schiefelage geraten sei, bei den Fenstern im Elternschlafzimmer und im Wohnzimmer hätten sich bei eisigen Temperaturen Wasser unterhalb des Fensterrahmens an-

- 23 - gesammelt und sei in die Wohnung gedrungen und die Tür beim Wand-schrank schliesse nicht mehr richtig (S. 13 Ziff. 4.16). Ausserdem seien in gemeinschaftlichen Räumen zwei Lampen im Treppenhaus seit Wochen defekt gewesen, der Wasserhahn in der Waschküche habe getropft, es hätten Umwuchtprobleme bei der gemeinschaftlichen Waschmaschine bestanden und der Tumbler habe nicht mehr ordnungsgemäss funktioniert (S. 11 f. Ziff. 4.6 ff.). Seit dem Eigentumsantritt der Beklagten im November 2014 habe es keine funktionierende Hauswartung oder Hausverwaltung, mithin kein Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter gegeben. Mängel seien nur verspätet oder gar nicht behoben worden. Viele Mängel hätten von den Mietern selber behoben werden müssen und dies für den Zeitraum von November 2014 bis heute (dannzumal 2. Juni 2022), ausgenommen der Zeitraum der Konkursverwaltung vom 1. Juli 2019 bis Ende Mai 2021 (S. 16 f. Ziff. 4.33). 2.5.2 Die Beklagte liess dem in der Klageantwort im Wesentlichen entgegenhalten (Prot. S. 28), die Klägerin habe keine Mängel dargetan, welche eine Mietzins-hinterlegung oder -herabsetzung rechtfertigen würden. Sofern Mängel bestanden und der Beklagten angezeigt worden seien, seien diese behoben worden. Im Übrigen seien die Voraussetzungen einer Mietzinsreduktion nicht gegeben. Die Klägerin habe nicht dargetan, dass durch die angeblichen Mängel die Tauglichkeit der Sache tatsächlich beeinträchtigt oder vermindert worden sei. Ferner habe sie nicht prozesskonform dargelegt, für welchen Zeitraum eine Herabsetzung gerechtfertigt sei (Prot. S. 28). 2.5.3 In der Replik liess die Klägerin ausführen, es gehe nicht darum, darzulegen, wie lange ein Mangel bestanden habe. Vielmehr würden die aufgezeigten Mängel symptomatisch aufzeigen, dass keine Hauswartung wahrgenommen worden sei. Es stelle einen Mangel dar, dass kein Hauswart existiere, der als Ansprechpartner zur Verfügung stehe. Hinzu komme die Verwahrlosung der Liegenschaft als separater Mangel. Dabei gehe es um den Zeitraum von 1. November 2014 bis dannzumal 2. Juni 2022 (Prot. S. 37 f.). Sie habe mit Beispielen belegt, dass die Hauswartung nicht gewährleistet sei. Der schlüs-

- 24 - sige Beweis eines Mangels, der seit 68 Monaten andauere, könne aber natürlich nicht für jeden Tag erbracht werden. Wenn über einen solch langen Zeitraum die Hauswartung nicht funktioniere, lasse sich daraus schliessen, dass gar keine Hauswartung vorhanden gewesen sei (Prot. S. 39). Mit den geforderten 15% Mietzinsreduktion soll der zusätzliche Aufwand, der infolge der fehlenden Hauswartung entstanden sei, entschädigt werden (Prot. S. 40). 2.6.1 Alles in allem begründet die Klägerin den von ihr geltend

gemachten Mietzins- herabsetzungsanspruch somit lediglich pauschal damit, dass seit Novem- ber 2014 keine funktionierende Hauswartung bestehe, namentlich keine Umgebungsarbeiten, Treppenhausreinigung und Schneeräumung vorgenommen worden sei. Sie unterliess es indes, konkret darzulegen, inwiefern dadurch die Tauglichkeit ihres Mietobjekts zum Gebrauch eingeschränkt gewesen wäre. Schliesslich ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Tauglichkeit ihrer Mietwohnung im ersten Obergeschoss der Liegenschaft Im C._____ 1 in D._____ durch mangelnde Umgebungsarbeiten, Schneeräumung oder zu- folge eines schmutzigen Treppenhauses effektiv eingeschränkt gewesen wäre. Zwar gab die Klägerin an, das Treppenhaus teils selber gereinigt zu haben. Inwiefern eine solche Reinigung objektiv effektiv nötig gewesen wäre, wann, in welchem Umfang und wie oft sie das Treppenhaus effektiv reinigte, legte sie indes nicht dar. Zur Prüfung eines Mietzinsminderungsanspruchs wäre eine solche Substantiierung indes nötig gewesen. Zur Konkretisierung der fehlenden Hauswartung beschrieb die Klägerin zwar auch diverse geltend gemachte Mängel an der klägerischen Mietwohnung selber wie auch an ge- meinschaftlichen Einrichtungen in der Liegenschaft im Einzelnen, welche zu- folge einer mangelhaften Hauswartung während längerer Zeit bestanden hät- ten. Die beispielhaft geltend gemachten Mängel wurden mittlerweile jedoch offenbar allesamt behoben bzw. bestehen nicht mehr, womit es sich nur um vorübergehend bestehende Mängel handelte. Entsprechende Beseitigungs- ansprüche machte die Klägerin letztlich – ausgenommen der Beseitigung der fehlenden Hauswartung an sich – keine mehr geltend (vgl. vorstehend). Die Klägerin legte aber auch hierzu weder in der Klagebegründung noch in der Replik – trotz entsprechender Einwände der Beklagten – dar, welche der bei-

- 25 - spielhaft aufgeführten Mängel während welcher Zeit und inwiefern die Ge- brauchstauglichkeit ihres Mietobjekts eingeschränkt hätten. Schliesslich ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass zwei defekte Lampen im Trep- penhaus, ein tropfendes Klo oder die Schiefelage von Rollläden die Ge- brauchstauglichkeit der klägerischen Mietwohnung in irgendeiner Art und Weise ernsthaft reduziert hätten. Für die Geltendmachung von Mängelrechten ist es indes entscheidend, ob, inwiefern und wie lange ein Mangel am Mietob- jekt Bestand hatte. Ansonsten ist eine Überprüfung entsprechender Ansprü- che aus Mängeln von vornherein nicht möglich. 2.6.2Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin im Rahmen der Replik zwar ausführte, mit den geforderten 15% Mietzinsreduktion soll der zusätzli- che Aufwand, der infolge der fehlenden Hauswartung entstanden sei, ent- schädigt werden (Prot. S. 40). Eine solche Entschädigung für zusätzlichen Aufwand wie die Treppenhausreinigung oder ähnliches – wie es die Klägerin vorbringen liess – wäre jedoch vielmehr als Antrag auf Schadenersatz im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259e OR zu betrachten. Hat der Mieter durch einen Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter hier- für Ersatz leisten, wenn dieser nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Auch für diese Voraussetzungen trägt die Klägerin gestützt auf Art. 8 ZGB die Beweislast. Die Klägerin stellte indes weder einen entspre- chenden Antrag auf Schadenersatz für ihren zusätzlichen Aufwand noch sub- stanziierte bzw. quantifizierte sie den von ihr geltend gemachten Schaden, konkret den behaupteten Zusatzaufwand zufolge der fehlenden Hauswartung, in der Art und im Umfang genau. Der Klägerin kann daher auch in dieser Hin- sicht keine Entschädigung oder eine Mietzinsreduktion zugesprochen wer- den. 2.6.3Alles in allem gelang es der Klägerin somit nicht, einen Mangel im Sinne der Mängelrechte, d.h. eine ernsthafte Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der von ihr gemieteten Wohnung

zufolge fehlender Hauswartung oder – ihres Erachtens – daraus resultierender Mängel am Mietobjekt, darzulegen. Mangels Substantiierung der Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit des klä-

- 26 - gerischen Mietobjekts durch die geltend gemachten Mängel besteht vorliegend kein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 259d OR und es besteht auch kein Beseitigungsanspruch im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 259b OR. Das klägerische Rechtsbegehren 1 samt Rechtsbegehren 2 und 3 (Sicherstellung einer ordentlichen Hauswartung) sowie das klägerische Rechtsbegehren 7 (Mietzinsreduktion) sind daher – zumindest unter dem Titel Mängelrechte – vollumfänglich abzuweisen.

E. 2.5

Nach zweimaligen, bewilligten Verschiebungsgesuchen der Beklagten infolge Krankheit bzw. Verhandlungsunfähigkeit (act. 33 und 35, act. 37 und 44 im Verfahren-Nr. MG190001) beantragte die Klägerin mit Eingabe vom 8. April 2022 (act. 45 im Verfahren-Nr. MG190001) das Erlassen des persönlichen Erscheinens der Beklagten von der Hauptverhandlung. Mit Verfügung vom 22. April 2022 (act. 49 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde diesem Antrag stattgegeben und der Beklagten wurde die Pflicht zum persönlichen Erscheinen an der Hauptverhandlung erlassen. Mit Verschiebungsanzeige vom

E. 2.6

Zur Hauptverhandlung vom 2. Juni 2022 erschienen beide Parteien persönlich in Begleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 18 im Verfahren-Nr. MG190001). Nach ausführlichem Plädieren zur Klagebegründung/-antwort und zur Replik/Duplik sowie entsprechender beidseitiger Novenstellungen wurde vereinbart, dass das Gericht den Parteien vorerst einen schriftlichen Vergleichsvorschlag zustellt (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001). Mit Schreiben vom 16. Mai 2023 (act. 73 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde

- 6 - den Parteien ein solcher unterbreitet (act. 74 im Verfahren-Nr. MG190001) und von der Klägerin am 8. Juni 2023 (act. 76 und 78 im Verfahren-Nr. MG190001) unterzeichnet, von der Beklagten aber mit Eingabe vom

E. 2.7

In der Folge wurde den Parteien mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 (act. 82 im Verfahren-Nr. MG190001) ein Teilvergleich (act. 83 im Verfahren-Nr. MG190001) unterbreitet, worauf die Parteien aussergerichtliche Verhandlungsgespräche führten (act. 88, 90, 91 und 93 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Parteien konnten sich indes nicht einigen, sodass sie den Teilvergleich des Gerichts beiderseits mit Eingaben vom 30. November 2023 (act. 94 und 95 im Verfahren-Nr. MG190001) – seitens der Klägerin schriftlich begründet – ablehnten.

E. 2.7.1

Somit bleibt noch das klägerische Rechtsbegehren 8 bzw. das Eventualbegehren 8.1 auf Herausgabe der hinterlegten Mietzinse zu prüfen. Hierzu ist im Wesentlichen festzuhalten, dass die Voraussetzungen einer Mietzinshinterlegung im Sinne von Art. 259a Abs. 2 i.V.m. Art. 259g ff. OR, welche der Durchsetzung von aus den genannten Mängelrechten folgenden Ansprüchen dient, vorliegend nicht gegeben sind, da es der Klägerin nicht

gelang, einen miet- rechtlichen Mangel darzulegen. Einer vollständigen oder teilweisen Zuspre- chung der hinterlegten Mietzinse an die Klägerin fehlt daher grundsätzlich die Rechtsgrundlage und die hinterlegten Mietzinse sind vollständig der Beklag- ten herauszugeben. Die Klägerin stützt ihre Rechtsbegehren 8 und 8.1 auf Zusprechung hinterlegter Mietzinse aber nicht nur auf die von ihr geltend ge- machten Mängelrechte. Sowohl im Schlichtungsverfahren (vgl. act. 6/1 und 6/14 im Verfahren-Nr. MG190002 bzw. ML180004) als auch in der Klage vom 18. April 2019 (act. 1 im Verfahren-Nr. MG190002) machte die Klägerin zu- folge fehlender bzw. ungenügender Hauswartung zwar diverse Mängelrechte geltend, namentlich Beseitigungs-, Mietzinsreduktions- und Mietzinshinterle- gungsansprüche, wobei sie in der Klage vom 18. April 2019 mit Ziffer 8 der Rechtsbegehren auch die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an sich for- derte (vgl. jeweilige Rechtsbegehren). Mit Klagebegründung vom 2. Juni 2022 (act. 52 Ziff. 8 der Rechtsbegehren i.V.m. S. 3 im Verfahren-Nr. MG190002) ergänzte sie indes ihre geltend gemachten Forderungen aus Mängelrechten, indem sie die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an sich nicht nur darauf stützte, dass die Hauswartung ihres Erachtens während längerer Zeit man- gelhaft gewesen sei, sondern auch darauf, dass ihr zudem ein Rückforde-

- 27 - rungsanspruch für zu viel bezahlte Nebenkostenakontobeiträge zustehe (vgl. act. 52 Ziff. 8 der Rechtsbegehren i.V.m. S. 3 im Verfahren-Nr. MG190002). Eine separate Leistungsklage für diese Rückforderung von Nebenkostenbei- trägen erhob sie indes nicht. Die Klägerin behauptete in ihrer Klagebegrün- dung hierzu im Wesentlichen, die Beklagte habe einerseits die vertraglich ge- schuldete Hauswartung nicht bzw. nicht vollständig erbracht. Darüber hinaus habe sie es seit ihrem Eigentumsantritt unterlassen, jährliche Nebenkosten- abrechnungen zu erstellen, obwohl sie dazu gemäss Mietvertrag jeweils per 30. Juni verpflichtet gewesen wäre (act. 52 S. 7 im Verfahren- Nr. MG190001). Sie habe aufgrund der nicht erstellten Nebenkostenabrech- nungen einen Rückforderungsanspruch für die Akontozahlungen hinsichtlich allgemeine Nebenkosten von monatlich Fr. 130.– (act. 52 S. 9 im Verfahren- Nr. MG190001). Im Rahmen der Klageantwort bestritt die Beklagte, keine Ne- benkostenabrechnungen vorgenommen zu haben (Prot. S. 29 f. im Verfah- ren-Nr. MG190001). Zudem liess sie einwenden, dass die Klägerin ihren Rü- ckforderungsanspruch für ihre Nebenkostenakontozahlungen nur unter dem Titel "Herausgabe der hinterlegten Mietzinse" verlangt habe. Eine Mietzins- hinterlegung sei jedoch nur für allfällige Mängel vorgesehen, jedoch nicht für die Rückforderung von Nebenkostenakontobeiträge. Die Klägerin habe es versäumt, eine entsprechende Leistungsklage zu stellen (Prot. S. 30 und 43 im Verfahren-Nr. MG190001).

2.7.2 Die Klage auf Zuweisung hinterlegter Mietzinse im Sinne von Rechtsbegeh- ren 8, mithin auch 8.1, der Klägerin blieb an sich unverändert, da die Klägerin ihren prozessual erhobenen Zuweisungsanspruch lediglich durch eine andere materielle Rechtsgrundlage bzw. Anspruchsgrundlage ergänzte. Es handelt sich insofern um keine Klageänderung im Sinne von Art. 227 ZPO, welche nur unter den dort gesetzlich verankerten Voraussetzungen zulässig wäre (vgl. WILLISEGGER, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Winterthur/Chur 2024, N 23 zu Art. 227). Die Mietzinshinterlegung und somit auch die Zuweisung hinter- legter Mietzinse an die Mietparteien ist indes nur hinsichtlich der Durchset- zung von Ansprüchen aus mietrechtlichen Mängelrechten zulässig. Eine dar-

- 28 - über hinausgehende Anwendung ist gesetzlich nicht vorgesehen (vgl. WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], Basler Kommentar zum OR I, 8. Aufl.,

Basel/Zürich 2026, N 1 ff. zu Art. 259g). Die Zuweisung hinterlegter Mietzinse kann folglich nicht gestützt auf allfällige Rückforderungsansprüche von Nebenkosten oder weitere mietvertragliche Ansprüche begehrt werden. Entsprechende Ansprüche können nicht über die Herausgabe hinterlegter Mietzinse ins Verfahren eingebracht werden. Folglich sind sämtliche bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse definitiv und vollumfänglich der Beklagten zuzuweisen und das klägerische Rechtsbegehren 8 (Zusprechung hinterlegter Mietzinse an sich) ist vollumfänglich abzuweisen. Die Bezirksgerichtskasse ist entsprechend anzuweisen, sämtliche hinterlegten Mietzinse nach unbenutztem Ablauf der Berufungsfrist des vorliegenden Urteils der Beklagten herauszugeben. 2.8.1 Alles in allem sind die klägerischen Rechtsbegehren 7 und 8, mithin auch 8.1 (Mietzinsreduktion und Zuweisung der hinterlegten Mietzinse), definitiv sowie das Rechtsbegehren 1 (beinhaltend auch Rechtsbegehren 2 und 3) mindestens unter dem Titel der gesetzlich verankerten Mängelrechte nach Art. 259a ff. OR abzuweisen. 2.8.2 In Bezug auf Rechtsbegehren 1 bleibt indes zu prüfen, ob der Klägerin – über die geltend gemachten Mängelrechte hinaus – allenfalls unter dem Titel Nebenkosten ein vertraglicher Anspruch auf Sicherstellung einer ordnungsgemässen Hauswartung zusteht. Zudem ist zu prüfen, ob der Klägerin auch ein Anspruch auf Rückforderung zu viel bezahlter Nebenkosten zusteht, wie sie dies in ihrer Klagebegründung ausführen liess (vgl. E. 2.7.1 vorstehend). 3. Ansprüche aus Nebenkosten 3.1 Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 2 OR). Sie sind Teil des Mietzinses und zusätzlich nur dann geschuldet, wenn dies vertraglich besonders vereinbart ist (Art. 257a Abs. 2 OR). Ohne besondere Vereinbarung sind sämtliche anfallenden Nebenkosten mit der

- 29 - Nettomiete beglichen (Art. 257 OR). Die besondere Vereinbarung wird in aller Regel eine ausdrückliche, meist eine schriftliche sein, kann jedoch auch formfrei erfolgen und sich gegebenenfalls aus den Umständen ergeben. Die Bestimmung stellt keine besonderen Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung auf. Vielmehr statuiert sie nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung eine besondere Auslegungsregel, welche die allgemeine Regel nach Art. 18 OR konkretisiert. Danach werden alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, vom Vermieter getragen (BGE 135 III 591, E. 4.3 = Pra 2010 Nr. 53; BGE 132 III 24, E. 3.1; BGE 121 III 460, E. 2a/aa = Pra 1996 Nr. 152; BGE 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2018, E. 5).

3.2.1 Ausgangspunkt für Bestand und Höhe der vorliegenden Nebenkosten bildet der abgeschlossene Mietvertrag vom 9. Mai 2014 (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001; nachfolgend Mietvertrag). Darin wurden seitens der Mieterin geschuldete Akontobeiträge wie folgt detailliert aufgelistet (S. 1 und 2 des entsprechenden Vertrags): "Akonto Heizkosten Fr. 110.– (Heizkosten: Heizmaterial, Heizungsbedienung, Pumpen/Brennerstrom, Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Serviceabo, Tankrevision, Boilerentkalkung, Verwaltungshonorar) / akonto Nebenkosten Fr. 130.– (Nebenkosten: Treppenhausreinigung, Kabelfernsehen, Wasser/Abwasser, Kehricht, Strom allg.)".

3.2.2 Im Formular betreffend Mietzinsreduktion ab 1. August 2020 vom 16. April 2020 (act. 47/1 im Verfahren-Nr. MG190001; nachfolgend kurz Formular) findet sich nur ein einziger Nebenkosten-Betrag, nämlich Fr. 240.–. Angekreuzt sind allerdings – mit Ausnahme von Liftbetriebskosten – sämtliche Nebenkosten gemäss vorgedrucktem Formular, nämlich "Heizkosten, Warmwasserkosten, Hauswartung/Treppenhausreinigung, Kabel-TV/Antennengebühren, Allgemeinstrom, Abwassergebühren (inkl. Grundgebühren), Kaltwasserbezug (inkl. Grundgebühren),

Kehrriichtabfuhr- / und Grundgebühren, Gar- ten- und Umgebungspflege, Kosten der Schneeräumung, Strom und Wasser- verbrauch d. Waschmaschine, Kanalisationsgebühren, Service-Abonnement für Heizung, Dach, Kanalisation".

- 30 - 3.2.3 Insofern sind die Nebenkostenumschreibungen im Mietvertrag und im Formular nicht identisch, auch wenn der Gesamtbetrag der zu leistenden Akontobei- träge von Fr. 240.– derselbe ist. Indessen wurde zu keiner Zeit in Zweifel ge- zogen, dass zur Hauswartung nicht nur die Treppenhausreinigung – wie im Mietvertrag beschrieben –, sondern auch die Garten-/Umgebungspflege so- wie die Schneeräumung – wie im Formular zusätzlich aufgeführt – gehört und diese sowie die übrigen im Formular aufgeführten Nebenkosten von der Be- klagten vertraglich geschuldet sind. Folglich besteht hierüber Einigkeit bzw. ein übereinstimmender Parteiwille (vgl. act. 52 S. 6 f. und Prot. S. 22 ff. im Verfahren-Nr. MG190001). 3.2.4 Es steht somit fest, dass die Klägerin gestützt auf den Mietvertrag vom

E. 2.8

Mit Verfügung vom 26. März 2024 (act. 98 im Verfahren-Nr. MG190001) wur- den die Parteien über die Neubesetzung des Gerichts informiert und die Par- teien mit Vorladung vom 24. April 2024 (act. 107 im Verfahren- Nr. MG190001) zur Instruktionsverhandlung auf den 3. Juli 2024 vorgeladen.

E. 2.9

Mit Eingabe vom 5. April 2024 (act. 99 im Verfahren-Nr. MG190001) liess die Beklagte um eine Fristansetzung zur Stellungnahme zur klägerseitig begrün- deten Eingabe vom 30. November 2023 betreffend deren Ablehnung zum Teilvergleich ersuchen, worauf der Beklagten mit Verfügung vom 9. April 2024 (act. 100) eine entsprechende Frist angesetzt wurde. Die Beklagte liess sich mit Eingabe vom 13. Mai 2024 (act. 109 im Verfahren-Nr. MG190001) ent- sprechend vernehmen. Die Klägerin nahm hierzu mit Eingabe vom 27. Mai 2024 (act. 110 im Verfahren-Nr. MG190001) ihrerseits Stellung.

E. 2.10

Zur Instruktionsverhandlung erschienen beide Parteien persönlich je in Be- gleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 61 im Verfahren- Nr. MG190001). Nach jeweiligen Stellungnahmen der beiden Rechtsvertreter (Prot. S. 61 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) und persönlichen Befragungen beider Parteien (Prot. S. 63 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) folgten Ver-

- 7 - gleichsgespräche, welche indes abermals scheiterten (Prot. S. 79 im Verfah- ren-Nr. MG190001).

E. 2.11

Sodann wurden mit Beweisverfügung vom 11. Juli 2024 (act. 115 im Verfah- ren-Nr. MG190001) diverse Zeugenbefragungen anberaumt und der Klägerin eine Frist zur Bezahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'000.– für das Be- weisverfahren angesetzt, welcher hierorts fristgerecht einging (Prot. S. 83 im Verfahren-Nr. MG190001). Hierfür wurden die Parteien mit Verfügung vom 30. September 2024 (act. 120 im Verfahren-Nr. MG190001) und die Zeugen mit Vorladung vom 21. Oktober 2024 (act. 121 im Verfahren-Nr. MG190001) zur Zeugeneinvernahme auf den 25. November 2024 vorgeladen.

E. 2.12

Zur Zeugeneinvernahme vom 25. November 2024 erschienen beide Parteien persönlich in Begleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 87 im Verfahren-Nr. MG190001). Daraufhin wurden die diversen Zeugen in Anwesenheit beider Parteien einvernommen – soweit sie erschienen –, wobei die Parteien entsprechende Ergänzungsfragen stellen konnten (act. 151/1-19 und Prot. S. 88 im Verfahren-Nr. MG190001).

E. 2.13

Mit Verfügung vom 16. Dezember 2024 (act. 152 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde den Parteien alsdann Frist angesetzt, um zum Beweisergebnis betreffend die Zeugeneinvernahmen Stellung zu nehmen. Die Klägerin liess sich infolgedessen innert Frist mit Eingabe vom 30. Januar 2025 (act. 154 im Verfahren-Nr. MG190001) und die Beklagte mit solcher vom 31. Januar 2025 (act. 155 im Verfahren-Nr. MG190001) zu den Zeugeneinvernahmen vernehmen.

E. 2.14

Mit Entscheid vom 7. Februar 2025 (act. 157 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde das Verfahren zufolge des mittlerweile hohen Streitwerts dem Kollegialgericht des Mietgerichts des hiesigen Bezirksgerichts überwiesen (Verfahren-Nr. MJ250002) und beim Einzelgericht des hiesigen Mietgerichts (Verfahren-Nr. MG190001) abgeschrieben.

- 8 -

E. 2.15

Mit Zirkular-Beschluss vom 12. Juni 2025 (act. 1) wurden vom Kollegialgericht anschliessend sämtliche Akten des einzelgerichtlichen Verfahrens Nr. MG190001 samt Schlichtungsakten des Schlichtungsverfahrens Nr. ML180004 (vgl. act. 157 im Verfahren Nr. MG190001) beigezogen, sämtliche beim Einzelgericht hinterlegten Mietzinse umgebucht, Zeugenbefragungen der anlässlich der Zeugenbefragung vom 25. November 2024 säumigen Zeugen in Aussicht gestellt und den Parteien Frist angesetzt, um zum Aktenbeizug Stellung zu nehmen.

E. 2.16

Die Parteien erhoben mit Eingaben vom 1. Juli 2025 (act. 4 und 5) innert Frist keine Einwände gegen den Aktenbeizug. Sodann wurden die Parteien mit Verfügung vom 27. August 2025 (act. 8) und die aufgebotenen Zeugen mit Vorladung vom 25. August 2025 (act. 7) zur Zeugeneinvernahme auf den 26. September 2025 vorgeladen.

E. 2.17

Da die Zeugen – trotz umfangreichen Ermittlungen – nicht vorgeladen werden konnten bzw. am Verhandlungstermin nicht zu erscheinen gewillt waren (act. 9 ff.), wurde den Parteien mit Verfügung vom 19. September 2025 (act. 20) die Vorladung zur Zeugenbefragung abgenommen und ihnen Frist angesetzt, um auf die Durchführung der Hauptverhandlung sowie auf mündliche Schlussvorträge zu verzichten und anstatt dessen, schriftliche Schlussvorträge einzureichen.

E. 2.18

Mit Eingaben vom 25. September 2025 bzw. 1. Oktober 2025 (act. 22 und 24) stimmten beide Parteien einem Verzicht auf mündliche Schlussvorträge und die Durchführung einer Hauptverhandlung hierfür zu und beantragten stattdessen die Erstattung schriftlicher

Schlussvorträge.

E. 2.19

Mit Präsidialverfügung vom 7. Oktober 2025 (act. 25) wurde der Klägerin dann Frist angesetzt, um sich schriftlich zum Beweisergebnis zu äussern. Die Klägerin äusserte sich fristgemäss zum Beweisergebnis und zur Sache mit Eingabe vom 8. November 2025 (act. 27), unter Beilage diverser Unterlagen (act. 28/1-3). Dabei liess die Klägerin ausführen, dass sie das Mietverhältnis

- 9 - mit der Beklagten per Ende Oktober 2025 gekündigt und das Streitobjekt verlassen habe.

E. 2.20

Mit Präsidialverfügung vom 14. November 2025 (act. 29) wurde sodann auch die Beklagte aufgefordert, sich zum Beweisergebnis und zur Sache zu äussern, worauf die Beklagte mit Eingabe vom 1. Dezember 2025 (act. 30), unter Beilage diverser Unterlagen (act. 31/1-3), ein Gesuch um vorsorgliche Herausgabe eines Teils der hinterlegten Mietzinse stellen liess. Mit (VSM-)Verfügung vom 3. Dezember 2025 wurde angewiesen, hinterlegte Mietzinse im Betrag von Fr. 110'951.95 der Beklagten sofort zu überweisen (act. 35, vgl. dazu auch act. 34).

E. 2.21

Der schriftliche Schlussvortrag (zum Beweisergebnis und zur Sache) der Beklagten datiert vom 10. Dezember 2025 (act. 36). Am 9. Januar 2026 liess die Klägerin mitteilen, dass sie auf eine weitere Stellungnahme im Rahmen des unbedingten Replikrechts verzichte (act. 38 und 40). Die Angelegenheit erweist sich als spruchreif. 3. Hinterlegungssumme
Zufolge des Auszugs der Klägerin aus dem Mietobjekt kann festgehalten werden, dass im Verlaufe des Verfahrens bzw. von Januar 2019 bis und mit Oktober 2025 bei der Gerichtskasse Mietzinse von definitiv total Fr. 145'502.95 eingingen (vgl. act. 28/2). Mit (VSM-)Verfügung vom 3. Dezember 2025 wurden der Beklagten Mietzinse im Betrag von Fr. 110'951.95 zurückerstattet (act. 35), womit – in Übereinstimmung mit dem Antrag der Klägerin – über einen Betrag von nunmehr Fr. 34'551.– zu befinden ist. II. Prozessuales

1. Zuständigkeit Das Mietgericht des Bezirks Pfäffikon ZH ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, da es sich

- 10 - um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für einen im Bezirk Pfäffikon gelegenen Wohnraum mit einem Streitwert von über Fr. 30'000.– handelt (Art. 33 ZPO und § 21 Abs. 1 lit. a GOG i.V.m. § 26 GOG). 2. Verfahrensart

E. 5

Juli 2023 (act. 80 im Verfahren-Nr. MG190001) ausführlich begründet abgelehnt (vgl. act. 81 im Verfahren-Nr. MG190001).

E. 5.1

Wie eingangs erwähnt wurde am 4. Juli 2019, d.h. während laufendem Verfahren, über die Beklagte der Konkurs eröffnet (act. 11 im Verfahren-Nr. MG190001), worauf die Klägerin ihre vorliegend geltend gemachten Forderungen aus dem obgenannten Mietvertrag mit Eingabe vom 19. August 2019 beim zuständigen Konkursamt Thalwil anmeldete (act. 47/7 im Verfahren-Nr. MG190001). Alsdann wurden die Forderungen im Kollokationsplan im Betrag von Fr. 21'128.– berücksichtigt (vgl. Verfügung Nr. 28 des

Konkursamt Thalwil, act. 47/8 im Verfahren-Nr. MG190001). Dabei ist festzuhalten, dass in diesem Betrag auch Fr. 1'800.– Gerichtskosten und Fr. 2'500.– Parteientschädigung enthalten sind, die das vorliegende Verfahren betreffen. Der Hauptbetrag von Fr. 16'828.– setzt sich gemäss rechtskräftiger Verfügung des Konkursamtes (act. 47/8 und 19 im Verfahren-Nr. MG190001) wie folgt zusammen: Fr. 7'360.– 4 Mietzinse (Januar bis und mit April 2019) von je Fr. 1'840.–;

- 37 - Fr. 8'640.– rückwirkende Mietzinsreduktion für 36 Monate von je Fr. 240.–; Fr. 828.– Mietzinsreduktion von je Fr. 276.– (15% von Fr. 1'840.–) für Mai bis und mit Juli 2019. Mietzinsrückforderungen ab August 2019 wurden nicht berücksichtigt, da gemäss Konkursamt Thalwil seither eine Hauswartung bestehe, welche ihre Aufgaben seriös wahrnehme und die monierten Mängel im Juli 2019 durch die vom Konkursamt neu angesetzte Verwaltung behoben worden seien (act. 47/8 S. 3 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Beklagte bezahlte infolgedessen am 11. März 2021 den Betrag von Fr. 21'128.– auf das Konto des klägerischen Rechtsvertreters (act. 54/4 und 47/11 im Verfahren-Nr. MG190001). Der Konkurs wurde per 27. Mai 2021 sodann gestützt auf Art. 195 SchKG widerrufen (act. 25 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Klägerin selber bestätigte mehrfach, dass während des Konkursverfahrens, namentlich von Juli 2019 bis und mit Mai 2021, dank durch die Konkursverwaltung engagierter Fachpersonen (Liegenschaftsverwaltung und Hauswartung) sowohl die Hauswartung befriedigend funktionierte als auch eine korrekte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum von Juli 2019 bis und mit Juni 2020 erstellt wurde (act. 52 S. 7 Ziff. 2.8 und S. 20 Ziff. 5.12). Darauf ist sie zu behaften. Gemäss Aussagen der Klägerin übernahm Herr I. _____ von der J. _____ die Hauswartung und es wurde von der Konkursverwaltung eine Liegenschaftsverwaltung eingesetzt (Prot. S. 38, 41 und 66 im Verfahren-Nr. MG190001).

E. 5.2

Insofern ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass der Klägerin für diese Konkurszeit, d.h. von August 2019 bis und mit Mai 2021, unabhängig vom vorliegenden Verfahrensausgang zu keiner Zeit und unter keinem Titel je Ansprüche aus Mängeln zufolge fehlender Hauswartung und/oder für zu viel bezahlte Nebenkostenakontobeiträge zustanden.

E. 5.3

Angesichts des vorliegenden Verfahrensausgangs ist die Zahlung der Beklagten von Fr. 21'128.– im separaten Verfahren zu beurteilen. Die Beklagte hat diesbezüglich hierorts bereits im Jahr 2022 eine Rückforderungsklage (vgl. Verfahren-Nr. MO220022) eingereicht, welche in jenem separaten Verfahren

- 38 - zu behandeln ist. Vorliegend kann offen bleiben, wie die vorbehaltlose Zahlung der Beklagten im Rahmen des Konkurses zu würdigen ist. Eine allfällige Verrechnung im vorliegenden Verfahren wie von der Klägerin geltend gemacht (vgl. act. 27 S. 5 f.) fällt zufolge des Verfahrensausgangs zumindest ausser Betracht. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 9

Mai 2014 unter dem Titel Nebenkosten – zumindest bis zu deren Auszug Ende Oktober 2025 und somit in der Vergangenheit – Anspruch auf Sicherstellung einer regelmässigen und dauerhaften Hauswartung, inkl. Rasenpflege, Umgebungsarbeiten, Schneeräumung,

sowie die Einsetzung einer Ansprechperson für Mängel und Probleme für die Liegenschaft Im C. _____ 1 in D. _____ im Sinne ihres Rechtsbegehrens 1 hatte. Künftig steht der Klägerin aber durch die Beendigung des Mietvertrages per Ende Oktober 2025 kein solcher Anspruch mehr zu. Das Rechtsschutzinteresse an der Sicherstellung einer gehörigen Hauswartung ist mit dem Auszug der Klägerin aus dem Streitobjekt dahingefallen (vgl. hierzu E. III./1.2.2). Das Rechtsbegehren 1 samt Rechtsbegehren 2 und 3 ist daher zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben. 3.2.5 Es bleibt nachfolgend somit zu prüfen, ob der Klägerin – wie geltend gemacht – ein Anspruch auf Rückerstattung von Akontobeiträgen für die allgemeinen Nebenkosten über monatlich Fr. 130.– zusteht, weil nach Ansicht der Klägerin die Hauswartung in der Vergangenheit nicht sichergestellt wurde und/oder keine Nebenkostenabrechnungen erstellt wurden. 3.3.1 Der Begriff "Akontozahlung" deutet darauf hin, dass es sich bei den unter diesem Titel erbrachten Leistungen bloss um vorläufige Zahlungen handelt, die gemäss korrekt zu erfolgender Abrechnung an die jährlich aufgelaufenen und

- 31 - vom Mieter vertragsgemäss geschuldeten Nebenkosten anzurechnen sind. Die Vereinbarung der Akontozahlung unter Abrechnungspflicht muss deshalb nach Treu und Glauben dahingehend ausgelegt werden, dass die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch auszugleichen ist, sei es durch einen Nachschuss des Schuldners oder eine Rückleistung des Gläubigers. Der Vertrag, der die Pflicht zur Akontozahlung beinhaltet, bildet grundsätzlich selbst die Grundlage für die Ausgleichsforderung der Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.1 f. mit Verweis auf BGE 126 III 119, E. 2b und 3d u.w.). 3.3.2 Aus einer Akontozahlung kann grundsätzlich nicht die Anerkennung einer Forderung in einer bestimmten Höhe abgeleitet werden. Akontozahlungen werden vereinbart, wenn Einigkeit über den Grundsatz der Zahlungspflicht und Ungewissheit über die Höhe des tatsächlich geschuldeten Betrags besteht, wobei eine allfällige Differenz nachzuzahlen beziehungsweise zurückzuerstatten ist (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.5.2 mit Verweis auf BGE 134 III 591, E. 5.2.3). 3.3.3 Aus der Natur der Akontozahlung ergibt sich, dass der Vermieter diese nur soweit behalten darf, als tatsächlich vom Mieter abzugeltende Kosten entstanden sind. Die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem effektiven Anspruch ist auszugleichen (vgl. BGE 134 III 591, E. 5.2.3 S. 595; 132 III 24, E. 5.1 S. 28; 126 III 119, E. 2b S. 120). Dies folgt schon daraus, dass es bei den Nebenkosten immer um tatsächliche Kosten im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache geht; diese können nicht zur Gewinnerzielung herangezogen werden. Der Vermieter ist nur berechtigt, die tatsächlichen Aufwendungen, d.h. die ihm effektiv entstehenden Kosten, zu überwältzen (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.4.1 f. mit Verweis auf WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], a.a.O., N 2 zu Art. 257b und GIGER, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg.], Berner Kommentar, Kommentar zum schwei-

- 32 - zerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253–273c OR, Art. 256–259i OR, Bern 2015, N. 103 zu Art. 257a). 3.4 Vorliegend wurde im Mietvertrag als Stichtag für die Nebenkostenabrechnungen der 30. Juni vereinbart. Gemäss Ziffer 12C und 12D der allgemeinen Bedingungen zum besagten Mietvertrag (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001) wird vom Mieter für die Nebenkosten im Voraus ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode

abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen. Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen. Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsprachefrist. Die Beklagte ist folglich verpflichtet, jeweils per 30. Juni eines jeden Jahres über die tatsächlichen Nebenkosten eine Abrechnung zu erstellen, welche Ausgangsbasis für den Ausgleich des Saldos darstellt. Ein Saldo zugunsten des Mieters macht den Rückforderungsanspruch grundsätzlich fällig und erfüllbar, wobei vorliegend nach Vertrag die Fälligkeit innert 30 Tagen ab Anerkennung der Abrechnung eintritt. Ein Zeitpunkt für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung per 30. Juni wurde vertraglich indes nicht festgelegt. 3.5.1 Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verpflichtet den Vermieter in Art. 4 VMWG, mindestens einmal jährlich die Nebenkostenabrechnungen zu erstellen und dabei die monatlichen Akontozahlungen zu berücksichtigen sowie die Abrechnung dem Mieter zuzustellen. Die Parteien des Mietverhältnisses können den Zeitpunkt der Abrechnung – wie den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode – vertraglich regeln. Bei Fehlen eines vereinbarten Abrechnungszeitpunkts ergibt sich

- 33 - aufgrund der vertraglichen Nebenpflicht zur Erstellung der Abrechnung bei Akontozahlungen, dass der Vermieter nach Beendigung der Abrechnungsperiode abzurechnen hat, und zwar sobald ihm die dazu erforderlichen Unterlagen vorliegen, was bei grösseren Überbauungen spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode der Fall sein dürfte. Abzulehnen ist die Auffassung, ein Säumnis bei Erstellung und Zustellung der Nebenkostenabrechnung liege angesichts einer fehlenden expliziten gesetzlichen Regelung des Zeitpunkts der Abrechnungspflicht erst nach Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist (Art. 128 Ziff. 1 OR) vor. Auch eine Interpretation von Art. 4 VMWG, die aus dem Wortlaut der Bestimmung mit Normierung einer mindestens einmal jährlich bestehenden Abrechnungspflicht ableitet, dass dem Vermieter dafür mindestens ein Jahr nach Beendigung der Abrechnungsperiode zur Verfügung steht, lässt sich mit Treu und Glauben nicht in Einklang bringen. Nach Ablauf der Abrechnungsperiode ist eine möglichst umgehende Abrechnung und deren Zustellung an die Mieterschaft erforderlich, um das Inkassorisiko des Vermieters im Falle eines Nachzahlungsanspruchs zu verringern oder das wirtschaftliche Interesse des Mieters an einer möglichst umgehenden Abrechnung nach beendeter Abrechnungsperiode im Falle eines Rückforderungsanspruchs zu sichern (mp 2022 S. 167 ff. mit Verweis auf BGE 124 III 24, E. 5.1.1, BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.6.3 und mp 3/2021 S. 222 ff.). 3.5.2 Der Mieter muss aus der Abrechnung ersehen können, für welche Nebenkostenpositionen im Einzelnen und in welcher Höhe bzw. in welchem Umfang die Belastung erfolgt. Ein fehlender oder unklarer Verteilschlüssel führt dazu, dass die Abrechnungspflicht nicht eingehalten wird. Art. 8 VMWG verlangt eine diesbezüglich detaillierte Abrechnung für die Wärmekosten, wobei die Detaillierungspflicht laut Bundesgericht für sämtliche Nebenkosten Geltung hat (mp 2022 S. 170 mit Verweis auf BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 u.w.). Legt der Vermieter die periodische Abrechnung nicht vor, ist diese nicht detailliert und nachvollziehbar, verweigert der Vermieter die Einsicht in die Belege oder gelingt ihm der

Nachweis der behaupteten Kosten nicht, so kann der Mieter die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern oder mit offenen

- 34 - Mietzinsen verrechnen (WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], a.a.O., N 8 zu Art. 257a mit Hinweisen). Der Rückforderungsanspruch ist bereicherungsrechtlicher Natur, wenn für eine Abrechnungsperiode betreffend die Nebenkosten ein Saldo gezogen und anerkannt wurde. In diesem Fall ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet für seine Rückforderung. Vor Anerkennung des Saldo handelt es sich dagegen um einen vertraglichen Anspruch und der Vermieter ist hierfür behauptungs- und beweispflichtig (mp 2022 S. 173; BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.5.1; BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019, E. 8.1; BGer 4A_606/2015 vom 19. April 2016, E. 5.1 und 5.3; BGer 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011, E. 2.2). 3.6.1 Die definitiven Nebenkostenabrechnungen waren Thema anlässlich der Hauptverhandlung vom 2. Juni 2022. Die Klägerin führte aus, seit Übernahme des Mietobjektes sei eine Abrechnung durch die Beklagte nie erstellt worden, was seitens des beklaglichen Rechtsvertreters mit Nichtwissen bestritten wurde (Prot. S. 29 im Verfahren-Nr. MG190001). Am Ende der Hauptverhandlung wurde der Beklagten aufgetragen, die Nebenkostenabrechnungen bis Ende Juni 2022 einzureichen (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001). Nach mehreren Fristerstreckungen reichte die Beklagte dem Gericht Abrechnungen mit Eingabe vom 12. September 2022 ein (act. 61 und act. 63/1-6 im Verfahren-Nr. MG190001). Zu diesem Zeitpunkt hätten die definitiven Abrechnungen bis Stichtag 30. Juni 2022 vorliegen müssen, mithin bis zur Abrechnungsperiode 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022. Auch im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden seitens der Beklagten keine weiteren Unterlagen hierzu nachgereicht. 3.6.2 Die Beklagte ist vorliegend für die von ihr geltend gemachten Nebenkosten in Bestand und Höhe behauptungs- und beweispflichtig, da bisher noch kein Nebenkostensaldo anerkannt bzw. überhaupt je ausgewiesen wurde. Die Beklagte reichte als Beweis für die von ihr geltend gemachten Nebenkosten, mithin auch die Kosten der Hauswartung, aber lediglich fünf provisorische Nebenkostenabrechnungen für die Perioden 2014/15, 2015/16, 2016/17, 2017/18 und 2018/19 (vgl. act. 63/1-5 im Verfahren-Nr. MG190001) – unter

- 35 - Beilage nur unzureichender und nicht nachvollziehbarer Rechnungen für Hauswartleistungen – ein. Definitive Nebenkostenabrechnungen wurden – trotz entsprechender Aufforderung seitens des Gerichts (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001) und entsprechender Zusicherungen seitens der Beklagten (Prot. S. 43) – nicht beigebracht (vgl. auch Prot. S. 70 im Verfahren-Nr. MG190001). Wenig Aufschluss über die effektiv bezahlten Nebenkostenpositionen seitens der Beklagten gibt auch der ihrerseits eingereichte Kontoauszug (act. 63/6 im Verfahren-Nr. MG190001). Die von der Beklagten eingereichten Unterlagen sind daher nicht aussagekräftig und es gelingt ihr damit nicht, den Bestand und die Höhe der vertraglich geschuldeten Nebenkosten seit ihrer Übernahme der Liegenschaft im Jahr 2014 zu beweisen, obwohl sie im Sinne vorstehender Erwägungen (vgl. E. 3.5.1) dazu möglichst umgehend nach Ablauf der Abrechnungsfrist bzw. wohl spätestens sechs Monate nach Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode verpflichtet gewesen wäre. Demzufolge stünde der Klägerin an sich ein Rückforderungsanspruch für sämtliche bisher geleisteten Nebenkostenkontobeiträge zu, wobei sie nur die Akontobeiträge hinsichtlich der allgemeinen Nebenkosten von Fr. 130.– monatlich zurückfordert. Da sich dieser grundsätzliche Rückforderungsanspruch daraus ergibt, weil bis dato seitens der Beklagten keine definitiven Nebenkostenabrechnungen

erstellt wurden, ist vorliegend irrelevant, ob in der Vergangenheit je eine gehörige Hauswartung vorlag oder nicht und sich ein entsprechender Rückforderungsanspruch zumindest teilweise auch daraus ergeben würde. Die Würdigung der zu diesem Beweisthema durchgeführten Zeugenbefragungen (act. 115 und Prot. S. 87 ff. i.V.m. act. 151/1-19 im Verfahren-Nr. MG190001), der persönlichen Befragung der Parteien (Prot. S. 34 ff. und 63 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) sowie der hierzu eingereichten Unterlagen erübrigt sich insofern. 3.6.3 So oder anders wurde es seitens der Klägerin aber versäumt, eine eigenständige entsprechende Rückforderungsklage einzureichen. Die Klägerin liess den von ihr geltend gemachten Anspruch auf Rückforderung der Akontobeträge für allgemeine Nebenkosten – unabhängig vom Rechtsgrund – lediglich im Rahmen ihrer Begründung ihres Zuweisungsbegehrens betreffend die bei

- 36 - der Bezirksgerichtskasse hinterlegten Mietzinse in den Prozess einfließen (vgl. act. 52 S. 3 im Verfahren-Nr. MG190001, act. 27 S. 4), ohne je eine eigenständige Leistungsklage hierüber bzw. ein dementsprechendes Rechtsbegehren zu stellen (siehe E. III./2.7.1). Der Klägerin kann daher auch unter dem Titel Nebenkosten keine Rückforderung zu viel bezahlter Nebenkosten zugesprochen werden. 4. Fazit Zusammengefasst sind im Lichte obiger Erwägungen einerseits die Rechtsbegehren 1 bis 4 zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben und andererseits die Rechtsbegehren 5 und 6 mangels Aktivlegitimation und die Rechtsbegehren 7 und 8 – mithin auch das Eventualbegehren 8.1 – mangels entsprechender Anspruchsgrundlagen abzuweisen. Insbesondere gelang es der Klägerin nicht, einen Mangel am Mietobjekt zufolge fehlender Hauswartung darzulegen. 5. Zahlungen an die Klägerin im Konkursverfahren

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.