

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR MJ250016 vom 21. April 2026

Zh Bezirksgericht Winterthur, 2026-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_winterthur\\_MJ250016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_winterthur_MJ250016)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR MJ250016 du 21 avril 2026

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR MJ250016 del 21 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

Standpunkt des Klägers Der Kläger fordert von der Beklagten die Behebung der Schäden in der von ihm gemieteten Wohnung. Da die Schäden den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen würden, verlangt er ausserdem, dass der Mietzins bis zur Mängelbeseitigung um 15 % herabgesetzt wird. Er bringt dazu vor, dass sich am 12. Juli 2023 während eines Unwetters derart viel Wasser auf der zu seiner Wohnung gehörenden Terrasse gesammelt habe, dass es in die Wohnung eingedrungen sei. Er sei an jenem Tag nicht zu Hause gewesen. Der Wassereintritt sei deswegen zuerst vom Nachbarn in der darunterliegenden Wohnung festgestellt worden. Entsprechend habe dieser der Verwaltung via Zimmerdecke eindringendes Wasser gemeldet. Am 14. Juli 2023 sei der Kläger um ca. 03.00 Uhr in seine Wohnung zurückgekehrt und habe den Wasserschaden festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt sei der Grossteil des Wassers bereits "versickert" gewesen und er habe nur noch vereinzelt Restwasser aufnehmen können. Am frühen Morgen habe er sich dann umgehend bei der Verwaltung und auch direkt bei E.\_\_\_\_\_ gemeldet. Letzterer sei gleichentags vor Ort erschienen und habe sich ein detailliertes Bild der Schäden machen können. Dabei habe er auch feststellen können, dass die Regenrinne rechts oberhalb des Terrasseneingangs verstopft gewesen sei, so dass das Wasser auch von dort auf die Terrasse gelangt sei (act. 1 Rz. 7). Das eindringende Wasser habe zu durchfeuchteten Böden und Wände in sämtlichen Räumen der Wohnung geführt. Da die Wohnung über einen Plattenboden verfüge, seien am Boden visuell keine Schäden erkennbar. Bei den Wänden hätten sich die Verputze aufgebläht und seien in der Folge abgeblättert (act. 1 Rz. 8). Er sei danach – so der Kläger weiter – in der Nutzung der gemieteten Räume einge-

- 5 - schränkt gewesen, unter anderem weil er sein Mobiliar nicht mehr direkt an den Wänden stellen können. Da die Beklagte keine Trocknungsmassnahmen umgesetzt habe, sei die Gebrauchstauglichkeit aufgrund der erhöhten Feuchtigkeit erheblich eingeschränkt gewesen, unter anderem weil es zu Schimmelbildung gekommen sei. Im Herbst 2023 habe die Verwaltung dem Kläger mitgeteilt, dass die notwendigen Reparaturarbeiten ausgeführt würden; bis Ende 2023 sei jedoch nichts geschehen. Erst Anfang Januar 2024 habe die Beklagte die beschädigten Verputze grossflächig entfernen beziehungsweise abspitzen lassen. Seither müsse der Kläger mit unverputzten Wänden leben. Am 15. Januar 2024 habe die Beklagte die F.\_\_\_\_\_ AG mit der Schadensondierung beauftragt. Diese habe nach der Besichtigung vom 18. Januar 2024 in einem Bericht festgehalten, dass die Böden im Wohnzimmer und die Wände im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro durchfeuchtet seien. Trotz dieser Feststellung habe die Beklagte weiterhin nichts zur Schadenbehebung unternommen. Am 4. März 2024 habe die Beklagte mit der Absicht, dass die Wände besser austrocknen könnten, die Sockelleisten entfernt und

weitere Stellen des Verputzes bis auf das Mauerwerk entfernt. Trocknungsgeräte seien indes nicht installiert worden (act. 1 Rz. 9 - 12). Unter Mithilfe der Haftpflichtversicherung des Klägers habe mit der Beklagten vereinbart werden können, die Situation durch einen Experten beurteilen zu lassen. Das Gutachten von G. \_\_\_\_\_ sei am 14. Dezember 2024 erstattet worden. Der Experte habe festgestellt, dass die Terrasse bauliche Mängel aufweise: So verfüge diese nur über einen Wassereinlauf statt über deren zwei, zudem sei die Nennweite des Einlaufs kleiner als 60 mm. Ausserdem betrage die Schwellenhöhe mit ca. 40 mm weniger als die minimal empfohlene Schwellenhöhe von 60 mm (act. 1 Rz. 13 - 15). Anlässlich der Hauptverhandlung brachte der Kläger vor, bereits bei Einzug seien die Wände an diversen Stellen aufgebläht und stark gelb gefärbt gewesen. Bei der Terrasse seien zwar keine mietrechtlich relevanten Mängel erkennbar gewesen; die bautechnischen Mängel seien indes bereits damals vorhanden gewesen. Bei der Wohnungsübergabe sei ihm im Zusammenhang mit den aufgeblähten Stellen an den Wänden erklärt worden, es sei früher zu einem Wasserschaden aufgrund von eindringendem Wasser gekommen. Im Juni 2018 habe er erstmals beobachten können, dass das Wasser auf der Terrasse nicht

abgefließen sei. Die Beklagte habe daraufhin empfohlen, den Abfluss mit einem Pfeifenputzer zu reinigen; dies sei indes aufgrund eines 90°-Winkels im eingemauerten Abflussrohr nicht machbar gewesen. In der Folge habe er jeweils versucht, das Rohr mit einem langen, starken Kabel freizustossen; ob ihm dies gelungen sei, habe er nicht feststellen können, da der Ausgang des Rohres an der Fassade nicht einsehbar sei (act. 12 Rz. 3 - 6). Entgegen der Auffassung der Beklagten sei die Terrasse ordnungsgemäss gereinigt worden und nicht stark verschmutzt gewesen. Es handle sich um eine nicht überdachte Terrasse an der nordwestlichen Gebäudeseite, die nicht gegen Umwelteinflüsse geschützt sei. Unmittelbar vor der Terrasse befänden sich hohe Bäume, so dass Blätter auf die Terrasse geweht würden. Zudem falle auch Moos und Dreck vom oberhalb der Terrasse liegenden Dach auf diese; dies führe auch zu Verstopfungen der Dachrinne, sodass das Wasser vom Dach auf die Terrasse überlaufe, statt über die Dachrinne und Fallrohre korrekt abzufließen. Dies habe die am 12. Juni 2023 (recte: 12. Juli 2023) auf die Terrasse fallende Wassermenge zusätzlich erhöht. An diesem Tag hätten mehrere Gewitter die Region Winterthur überzogen und es sei den ganzen Tag zeitweise bis zu 230 mm Regen pro Stunde gefallen. Ob der Rückstau effektiv auf einen verstopften Abfluss zurückzuführen sei oder ob der einzig vorhandene Ablauf die Wassermenge nicht habe "verarbeiten" können, entziehe sich der Kenntnis des Klägers (act. 12 Rz. 9 - 10). Die Instandhaltung der Mietsache – so der Kläger weiter – sei grundsätzlich Sache des Vermieters. Dazu gehöre auch die Reinigung der bauseitig verlegten Rohre. Es sei nicht Aufgabe des Klägers, das Abflussrohr der Terrasse zu reinigen. Dieses könne nur mit geeignetem Gerät von entsprechenden Handwerkern gereinigt werden (act. 12 Rz. 24). Die Beklagte bleibe den Nachweis schuldig, dass der Ablauf beziehungsweise das Abflussrohr aufgrund einer mangelhaften Reinigung durch den Kläger verstopft gewesen sei. Am 12. Juni 2023 (recte: 12. Juli 2023) sei es unbestrittenermassen zu einem Unwetter mit Starkregen gekommen. Dadurch seien grössere Mengen an Wasser auf die Terrasse gelangt und mit dem Regen und dem Wind auch Blätter, Moose, etc. aus der Umgebung oder vom Dach oberhalb der Terrasse. Falls der Wasserrückstau überhaupt auf ein verstopftes Abflussrohr zurückzuführen sei – was die Beklagte nachzuweisen

- 7 - hätte –, sei es plausibel, dass die Verstopfung erst aufgrund des Unwetters entstanden sei. Im übrigen habe der Kläger seine mietvertraglichen Pflichten stets erfüllt. Der Wasserschaden sei entsprechend nicht auf ein vertragswidriges Verhalten des Klägers zurückzuführen. Die unverändert vorhandenen Mängel seien von der Beklagten zu beheben (act. 12 Rz. 25 - 28).

### **E. 1.1**

Wenn am Mietobjekt Mängel entstehen, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, kann er verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR) und den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR).

### **E. 1.2**

Bei den durch das eingedrungene Wasser entstandenen Schäden, welche im Grundsatz unbestritten sind, handelt es sich um am Mietobjekt während der Mietdauer entstandene Mängel. Da diese nicht durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können (vgl. Art. 259 OR), sind sie vom Vermieter zu beseitigen, wenn der Mieter sie nicht zu verantworten hat. Ob der Mieter die Schäden im vorliegenden Fall zu verantworten hat, hängt zunächst davon ab, ob erstellt werden kann, dass der Wassereinlauf der Terrasse und das Abflussrohr bereits vor dem Starkregenereignis vom 12. Juli 2023 verstopft gewesen war. Hiefür trägt der beklagte Vermieter die Beweislast, da es sich mit Blick auf die Mängelrechte des Mieters um eine rechtshindernde Tatsache handelt (Art. 8 ZGB; BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, Art. 8 N 64).

### **E. 1.3**

Unbestrittenermassen meldete der Kläger der Verwaltung der Beklagten mit Schreiben vom 25. Juni 2018, dass der Terrassenabfluss seit dem 10. Juni 2018 verstopft sei und es ihm nicht gelungen sei, dies zu beheben (act. 8 S. 4, act. 10/4). In der Folge wurde der Terrassenabfluss gemäss den eigenen Vorbringen der Beklagten von E. \_\_\_\_\_ gereinigt (act. 8 S. 4). Dass der Abfluss bereits vor dem Starkregenereignis vom 12. Juli 2023 wieder verstopft gewesen wäre, schliesst die Beklagte ausschliesslich aus Besichtigungen der Wohnung des Klägers nach dem Ereignis und Feststellungen von mit der Schadenregulierung beauftragten Unternehmern und Experten. In diesem Zusammenhang brachte die Beklagte vor, E. \_\_\_\_\_ habe die Wohnung des Klägers am 13. Juli 2023 aufgesucht und festgestellt, dass die Terrasse völlig verschmutzt und der Ablauf verstopft gewesen sei (act. 8 S. 5; gemäss Darstellung des Klägers soll

- 12 - dies erst am 14. Juli 2023 gewesen sein, act. 1 Rz. 7, act. 12 Rz. 9). Entgegen der von der Beklagten wohl vertretenen Auffassung lassen diese Feststellungen keinen Rückschluss auf den Zustand der Terrasse und des Abflusses vor dem Starkregenereignis zu; es ist denn auch nicht ungewöhnlich, dass Laubblätter, Moose und Äste infolge eines Unwetters auf Balkone und Terrassen gelangen. Aufschlussreicher sind die Angaben auf der Rechnung der H. \_\_\_\_\_, welche das stehende Wasser auf der Terrasse am 28. August 2023 mit dem Nasssauger aufgesaugen und den Ablauf vom Einlauf bis zum Austritt gereinigt hat (act. 8 S. 6, act. 10/5). Danach soll der Ablauf mit Blättern verstopft gewesen sein; dies deutet darauf hin, dass es sich nicht um im Herbst heruntergefallenes Laub, sondern um Blätter gehandelt hat, welche im Sommer bei Unwettern von den Bäumen gerissen werden. Hätte es sich um bereits im Herbst/Winter heruntergefallenes Laub gehandelt, hätte dieses infolge

des Verrottungsprozesses im darauffolgenden August nicht mehr als Blattwerk identifiziert werden können. Die Situation, welche der mit der Reinigung des Abflusses beauftragte Unternehmer angetroffen hat, spricht daher nicht für den von der Beklagten vermuteten Grund für den Rückstau des Wassers; es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die mit dem Unwetter auf die Terrasse gelangten Blätter den Abfluss an jenem Tag verstopften. Mit den von der Beklagten offerierten Beweisen kann jedenfalls nicht erstellt werden, dass der Wassereinlauf und das Abflussrohr bereits vor dem Starkregenereignis vom 12. Juli 2023 verstopft gewesen wären. Dies gilt auch für die eingezeichneten Bildaufnahmen (act. 10/7, 10/9 und 10/10), zumal eine übermässige Verschmutzung mit Unrat gerade nicht erkennbar ist. Damit kann aber auch nicht erstellt werden, dass der Wasserrückstau, der zu den Schäden im Gebäudeinnern geführt hat, durch eine ungenügende Kontrolle und Reinigung des Abflusses verursacht worden wäre.

#### **E. 1.4**

Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, ob es bei der Reinigung und Instandhaltung des versinterten Terrassenabflussrohres um kleinen Unterhalt geht, welcher dem Mieter gemäss Art. 259 OR obliegt. Ursächlich für die durch eindringendes Meteorwasser im Gebäudeinnern entstandenen Schäden ist zum einen das Fehlen eines Notüberlaufs und zum anderen die Unterschreitung der empfohlenen minimalen Höhe der Terrassentürschwelle (vgl. Gutachten des Ex-

- 13 - perten G. \_\_\_\_\_ vom 14. Dezember 2024, act. 10/12). Bei seinen Schlussfolgerungen hat sich der Gutachter auf SIA-Empfehlungen abgestützt, welche aus dem Jahr 1986 stammen, mithin vor dem Jahr 1995, in welchem das Gebäude mit dem streitgegenständlichen Mietobjekt errichtet worden war. Dass es bis ins Jahr 2023 nach Darstellung der Beklagten zu keinem vergleichbaren Schadenereignis gekommen war (act. 8 S. 3, Prot. S. 7 f.), ändert nichts daran, dass es sich um einen Baumangel handelt, welcher bei einem Mietobjekt in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt.

#### **E. 1.5**

Wenn der Kläger als Mieter den entstandenen Schaden nicht zu verantworten hat, obliegt dessen Behebung dem Vermieter respektive der Beklagten. Gestützt auf den Schadenbericht der F. \_\_\_\_\_ AG vom 18. Januar 2024 (act. 4/12, act. 10/7) ist erstellt, dass die Wände im Wohnzimmer samt Eingangsbereich, im Schlafzimmer und im Büro im unteren Bereich durchfeuchtet gewesen sind. Die Beklagte führte ausserdem selbst aus, dass die I. \_\_\_\_\_ GmbH anfangs 2024 in mehreren Zimmern der vom Kläger gemieteten Wohnung losen Verputz und mürben Mörtel entfernt habe (act. 8 S. 6). Schliesslich hätten die Herren E. \_\_\_\_\_ und K. \_\_\_\_\_ die Sockelleisten entfernt (act. 8 S. 7). Entsprechend sind sämtliche betroffenen Wände im Wohnzimmer inklusive Eingangsbereich, im Schlafzimmer und im Büro samt Sockelleisten von der Beklagten wieder instand zu stellen.

#### **E. 1.6**

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Sämtliche Mängel, für die der Vermieter gemäss Art. 259a OR einzustehen hat, geben grundsätzlich Anspruch auf Mietzinsminderung (BSK OR I-WEBER, Art. 259d N 2; CHK OR-HUL-LIGER, Art. 259d N 2). a) Da leichte Mängel des Mietobjekts mit relativ geringem Aufwand durch Reinigungen oder

geringfügige Ausbesserungen behoben werden können und während der Mietdauer von den Mietern zu beheben sind (vgl. dazu Mietrecht für die Praxis, S. 249 ff.), setzt eine Mietzinsherabsetzung zunächst das Vorliegen eines zumindest mittleren Mangels voraus. Ein solcher liegt vor, wenn die Tauglich-

- 14 - keit zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache zwar vermindert, aber nicht ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt ist (vgl. dazu Art. 258 Abs. 3 lit. a und Art. 259b lit. b OR). Ein Mangel ist schwer, wenn die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt oder ausgeschlossen ist (vgl. Art. 258 Abs. 1 und Art. 259b lit. a OR). Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebend Eigenschaft fehlt. Worin der vorausgesetzte Gebrauch besteht und welchen Zustand der Mietsache die Mieter erwarten dürfen, ergibt sich primär aus der Parteivereinbarung (ZK OR-HIGI/WIL-DISEN, Art. 258 N 28). b) Erforderlich ist sodann die Kenntnis des Mangels durch den Vermieter (ZK OR-HIGI/WILDISEN, Art. 259d N 8; Mietrecht für die Praxis, S. 286); jedenfalls muss der Mieter im Streitfall beweisen, dass bzw. wann der Mieter den Mangel gekannt hat. Laut dem Bundesgericht genügt es, wenn der Mieter klargemacht hat, dass er sich am Mangel stört (BGE 142 III 557 E. 8.3.4). Ist das der Fall, kann er die Minderung auch rückwirkend verlangen und auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses (ZK OR-HIGI/WILDISEN, Art. 259d N 22; BSK OR-WEBER, Art. 259d N 4). c) Schliesslich darf der Mangel nicht vom Mieter zu verantworten sein (vgl. Art. 259a Abs. 1 OR). Vom Mieter selbst gesetzte Mängel sind ihm zuzurechnen und schliessen die Geltendmachung der Mängelrechte aus (CHK OR-HULLI-GER, Art. 259a N 3). Ein Verschulden des Vermieters ist hingegen nicht erforderlich (Botschaft BBl 1985, 1436). d) Der Umfang der Mietzinsherabsetzung wird nach der relativen Methode ermittelt. Dabei wird der Wert der mängelfreien Mietsache mit dem Wert der mangelhaften Sache verglichen. Massgebend für die Bemessung des Herabsetzungsanspruchs sind objektive Kriterien. Abzustellen ist insbesondere auf die Art und Beschaffenheit des Mietobjekts, die Art des Mangels beziehungsweise der Beeinträchtigung sowie den vereinbarten Gebrauch, nicht aber auf subjektive, in der Person des Mieters liegende Umstände. Bei Geschäftsmietverträgen steht der

- 15 - vereinbarte Gebrauch im Vordergrund (vgl. zum Ganzen Mietrecht für die Praxis, S. 286 f.). Bei mittelschweren Mängeln gestaltet sich eine verhältnismässige Herabsetzung regelmässig als schwierig, sodass bei solchen eine Schätzung nach Billigkeit aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung, Treu und Glauben sowie der bundesgerichtlichen Kasuistik vorgenommen werden darf (BGE 130 III 504 E. 4.1; Urteil BGer 4C.219/2005 vom 24. Oktober 2005, E. 2.3). e) Die Beweislast für die Voraussetzungen der Minderung liegt beim Mieter (Art. 8 ZGB).

### **E. 1.7**

Aus dem aufgelegten Mietvertrag (act. 4/4, act. 10/1) geht hervor, dass es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung mit 3 ½ Zimmern handelt, welche Wohnzwecken dienen soll. Eine Zusicherung eines speziellen Komforts lässt sich dem Vertrag nicht entnehmen; einschränkend wird allerdings festgehalten, dass im Kellerabteil keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden könnten. Wie bereits festgehalten (oben, E. IV./1.5) hat die Vermieterin respektive die Beklagte die vom eingedrungenen Wasser verursachten Schäden zu beheben; entsprechend handelt es sich bei den Schäden an den Wänden mindestens um einen mittleren Mangel der grundsätzlich Anspruch auf

verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses gibt. Durchfeuchtete Wände mit abblätterndem Verputz bedeuten für den Mieter nicht zu vernachlässigende Unannehmlichkeiten; dies gilt auch für Wände, deren Mauerwerk zum Teil freigelegt ist. Zwar trifft es zu, dass das freigelegte Mauerwerk, sobald es ausgetrocknet ist, die Wohnqualität hauptsächlich in optischer Hinsicht beeinträchtigt; dies bedeutet indes nicht, dass der vertragsgemässe Gebrauch dadurch nicht eingeschränkt wäre. Auch rein ästhetische Mängel können den Gebrauch der Sache beeinträchtigen und demzufolge zu einer Mietzinssenkung berechtigen (Urteil BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, siehe dazu mp 2004, S. 95). Für eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses ist demnach der Umstand zu berücksichtigen, dass der Mangel vom 13. Juli 2023 (Kenntnisnahme der Schäden durch die Beklagte) bis zum 4. März 2024 in den durchfeuchteten Wänden in diversen Zimmern des betroffenen Mietobjekts bestand (siehe E. IV./1.5), während der nach dem Entfernen des Verputz-

- 16 - zes und der Sockelleisten noch bestehende Mangel im Wesentlichen optischer Natur ist. In der Rechtsprechung bewegen sich für Wasserschäden gewährte Mietzinsreduktionen zwischen 10 bis 15 % (Genf, Cour de justice, ACJC/447/2005, Urteil vom 11. April 2005; mp 2004 S. 69). Für Wasserflecken und abgerissene Tapeten in einer Wohnung – die optische Mängel darstellen – wurde eine Mietzinsreduktion von 8 % gewährt (mp 1994, S. 189). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Wohnqualität seit Frühjahr 2024 nicht mehr im selben Umfang beeinträchtigt ist, erscheint eine Herabsetzung des Nettomietzinses um durchschnittlich 8 % bis zur Behebung der Mängel als angemessen. Da die Beklagte vom eingedrungenen Wasser und den dadurch verursachten Schäden am 13. Juli 2023 Kenntnis genommen hat, entstand der Herabsetzungsanspruch an jenem Tag. 2. Schadenersatzanspruch des Vermieters

## **E. 2**

Standpunkt der Beklagten Die Beklagte brachte vor, der Kläger sei mit Schreiben vom 19. Juni 2018 darauf hingewiesen worden, beim Ablaufrohr der Terrasse handle es sich um ein ca. 50 cm langes, schmales Rohr, welches mit einem Pfeifenputzer ab und zu gereinigt werden müsse. Wichtig sei auch, dass der Ablauf frei sei und keine Möbel darauf stünden. Ausserdem sei der Boden regelmässig zu reinigen. Der Kläger habe daraufhin am 25. Juni 2018 geantwortet, der Balkonabfluss sei nach wie vor verstopft, er könne das Problem nicht eigenhändig beheben. Bei der anschliessenden Besichtigung habe E. \_\_\_\_\_ festgestellt, dass die Terrasse stark verschmutzt und der Ablauf mit einem Gemisch aus Hauskehricht, Blättern und Staub verstopft gewesen sei. Der Kläger sei noch einmal darauf hingewiesen worden, dass die Terrasse besser gereinigt und der Ablauf bei Bedarf entstopft werden müsse. Wie dies zu tun sei, habe E. \_\_\_\_\_ dem Kläger gezeigt und den Ablauf in dessen Beisein gereinigt (act. 8 Ziff. 2). Am 12. Juli 2023 habe der Mieter im 2. OG rechts der Beklagten gemeldet, es tropfe im Schlafzimmer von der Decke. Aufgrund einer ersten Besichtigung habe E. \_\_\_\_\_ vermutet, dass das Wasser aus der Wohnung des Klägers komme. Am Folgetag habe E. \_\_\_\_\_ im Beisein des Klägers dessen Wohnung und Terrasse aufgesucht und festgestellt, dass letztere völlig verschmutzt und der Ablauf verstopft gewesen sei. Das Wasser habe sich nach einem Starkregen auf der Terrasse gestaut, sei über die Schwelle ins Wohnzimmer des Klägers eingedrungen und von dort in die untere Wohnung gelangt. Wasserschäden seien bloss an den Wänden im Bereich der Terrassentür im untersten Bereich erkennbar gewesen. Der Kläger habe die Räume seiner Wohnung stets uneingeschränkt nutzen können, zu Schimmelbildungen sei es nicht gekommen (act. 8 Ziff.

3). Weiter brachte die Beklagte vor, die H.\_\_\_\_\_ habe das stehende Wasser auf der Terrasse mit einem Nasssauger aufgesogen

- 8 - und den mit Blättern verstopften Ablauf gereinigt. Ihre Aufwendungen habe die H.\_\_\_\_\_ der Beklagten am 28. August 2023 mit CHF 421.59 in Rechnung gestellt. Die I.\_\_\_\_\_ GmbH habe sodann im Auftrag der Beklagten die Untergrundfeuchtigkeit gemessen, den losen Verputz an diversen Stellen entfernt, den mürben Gips entsorgt und die Wohnung gereinigt. Auch in den Wohnungen im 2. OG habe I.\_\_\_\_\_ die Feuchtigkeit gemessen und in der Wohnung J.\_\_\_\_\_ eine Aussenwand mit Fungizid behandelt. Ihre Aufwendungen habe die I.\_\_\_\_\_ GmbH der Beklagten am 13. Februar 2024 mit CHF 688.60 in Rechnung gestellt. Am 15. Januar 2024 habe die Beklagte im weiteren die F.\_\_\_\_\_ beigezogen. Die F.\_\_\_\_\_ habe in ihrem Bericht vom 18. Januar 2024 den Zustand der Terrasse und der Wohnung festgehalten. Sie habe empfohlen, die Bodenkonstruktion zu sondieren, um zu klären, ob die Isolation Schaden genommen habe. Ihre Aufwendungen habe die F.\_\_\_\_\_ AG der Beklagten am 17. Juni 2024 mit CHF 342.05 belastet (act. 8 Ziff. 4 S. 6 f.). Zur Besprechung des weiteren Vorgehens hätten sich die Herren E.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ mit dem Kläger am 27. Februar 2024 in dessen Wohnung getroffen. Da die Terrasse stark verschmutzt gewesen sei, sei der Kläger einmal mehr auf die Pflicht zur regelmässigen Reinigung der Terrasse und zur Kontrolle sowie Entstopfung des Abflusses hingewiesen worden. Mit Schreiben vom 4. März 2024 sei der Kläger in der Folge noch schriftlich abgemahnt worden. Am 7. März 2024 hätten die Herren E.\_\_\_\_\_ K.\_\_\_\_\_ die Sockelleisten in Eigenleistung demontiert, um das Austrocknen der Wände zu beschleunigen. Terrasse und Ablauf seien unverändert verschmutzt gewesen, aus dem Wasserablauf sei bereits Unkraut gewachsen. Nach Abschluss dieser Massnahmen sei die L.\_\_\_\_\_ GmbH mit der Reinigung der Wohnung des Klägers beauftragt worden. Diese habe den Auftrag am 22. März 2024 ausgeführt und ihre Aufwendungen am 24. März 2024 mit CHF 297.30 in Rechnung gestellt (act. 8 Ziff. 4 S. 7 f.). Nach einer ersten Schlichtungsverhandlung am 16. September 2024 habe die Beklagte in Absprache mit der Haftpflichtversicherung den Experten G.\_\_\_\_\_ beauftragt, die Kosten für die erforderlichen Sanierungsarbeiten zu ermitteln. In seinem Bericht vom 14. Dezember 2024 werde mit Kosten von insgesamt CHF 16'000.– in der Wohnung des Klägers und Kosten von CHF 300.– für Trocknungs- und Instandstellungsarbeiten in der Wohnung im 2. OG rechts gerechnet. Seine Aufwendun-

- 9 - gen habe G.\_\_\_\_\_ der Beklagten am 31. Dezember 2024 mit CHF 1'025.60 belastet (act. 8 Ziff. 5). Die Beklagte führte weiter aus, die Wasserschäden seien entstanden, weil der Kläger in Verletzung seiner mietvertraglichen Pflichten die Terrasse ungenügend gereinigt und den Abfluss nicht periodisch kontrolliert und entstopft habe. Entsprechend seien Ansprüche des Klägers auf Mängelbeseitigung ausgeschlossen. Der Einwand des Klägers, die Terrasse weise bauliche Mängel auf, gehe fehl, zumal ein Mieter keinen Anspruch auf laufende Anpassung an die sich ändernden Regeln der Baukunde habe. Seit Erstellung des Gebäudes im Jahr 1995 sei es bis im Juli 2023 zu keinem einzigen Wasserschaden gekommen. Wenn die Terrasse von den Mietern pflichtgemäss gereinigt und der Abfluss bei Bedarf entstopft werde, so erfülle dieser seine Funktion problemlos. Kausal für das Schadenereignis sei ausschliesslich der Umstand, dass der Kläger die Reinigung der Terrasse vernachlässigt habe, weshalb relativ viel Hauskehricht, Blätter und Staub mit dem Regenwasser in den Abfluss gelangt sei und der Kläger diesen Abfluss nicht periodisch überprüft und bei Bedarf gereinigt habe. Entsprechend sei der Kläger gehalten,

die von ihm verschuldeten Wasserschäden auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Er sei sodann zu verpflichten, die der Beklagten im Zusammenhang mit dem Wasserschaden entstandenen Kosten zu ersetzen. Ferner stünden dem Kläger auch keine Ansprüche auf Herabsetzung des Mietzinses zu, abgesehen davon, dass die geltend gemachte Höhe von 15 % weit übersetzt wäre. Die Schäden im unteren Bereich einzelner Wände seien rein optischer Natur; der Kläger habe seine Wohnung uneingeschränkt nutzen können (act. 8 Ziff. 6 ff. S. 9 ff.). Zu Beginn der Hauptverhandlung liess die Beklagte ergänzend ausführen, dass die Fliesen auf der Terrasse durch den dort platzierten schweren Steintisch heruntergedrückt worden seien, was die Ablaufverhältnisse auf der Terrasse verschlechtert hätte. Dabei handle es sich mindestens um eine Mitursache für den Wasserschaden (Prot. S. 6). Im Rahmen der Duplik bestritt die Beklagte, dass die Wände bei Mietantritt an diversen Stellen aufgebläht und der Verputz verfärbt gewesen sein soll; jedenfalls seien diese Mängel im Übergabeprotokoll nicht ver-

- 10 - merkt (Prot. S. 7). Richtig sei – so die Beklagte weiter – dass die Terrasse Umwelteinflüssen ausgesetzt sei und Blätter auf die Terrasse gelangen könnten. Es sei Aufgabe des Klägers, diese Blätter zu beseitigen. Dies habe der Kläger nicht getan und in Kauf genommen, dass der Abfluss verstopft worden sei. Nach dem Wasserschadenereignis habe man die Terrasse in einem völlig desolaten Zustand angetroffen. Bei einem Augenschein im Juli 2023 seien die Dachrinnen oberhalb des Terrasseneingangs in Ordnung gewesen, so dass das Wasser über diese abfliessen können. Beim Starkregenereignis habe es sich um einen Starkregen gehandelt, wie er seit 1995 zigfach aufgetreten sei. Wenn der Ablauf entstopft gewesen wäre, hätte das Wasser auch beim Starkregen im Juni 2023 (recte: Juli 2023) ohne Weiteres bewältigt werden können (Prot. S. 8 ff.). Auch während Ferienabwesenheiten habe der Mieter dafür zu sorgen, dass die Blätter zusammengewischt würden, damit der Ablauf nicht verstopft werde (Prot. S. 12).

### **E. 2.1**

Widerklageweise macht der Vermieter einen Schadenersatzanspruch gegen den Mieter geltend, da dieser den Wasserschaden durch pflichtwidrige Unterlassung der Kontrolle und Reinigung des Terrassenabflusses verursacht hätte.

### **E. 2.2**

Gemäss Art. 257f Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen. Die Sorgfaltspflicht ist Bestandteil des von Art. 257f OR insgesamt anvisierten vertragsgemässen Gebrauchs. Der Mieter hat die Sache schonend zu gebrauchen und namentlich deren Beschädigung sowie übermässige Abnutzung zu vermeiden (BSK OR I-WEBER, Art. 257f N 1). Das vom Mieter zu beachtende Mass an Sorgfalt bestimmt sich überwiegend nach dem vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache. Die Sorgfaltspflichten können in einem Unterlassen, Tun oder Dulden bestehen. Verstösst der Mieter gegen seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme, kann er nach den allgemeinen Regeln von Art. 97 ff. OR schadenersatzpflichtig werden (CHK OR-HULLIGER, Art. 257f N 2 ff.; BSK OR I-WEBER, Art. 257f N 1b). Die Schadenersatzpflicht des Mieters gilt nicht nur, wenn es zur Auflösung des Mietvertrags durch ausserordentliche Kündigung nach Abs. 3 oder

- 17 -

### **E. 2.3**

Wie bereits erwähnt (oben E. IV./1.3), konnte nicht erstellt werden, dass der Wasserrückstau auf der Terrasse, der zu den Schäden im Gebäudeinnern geführt hat, auf eine dem Mieter obliegende ungenügende Kontrolle und Reinigung des Abflusses zurückgeführt werden könnte. Entsprechend hat der Mieter resp. der Widerbeklagte die entstandenen Schäden nicht zu verantworten (vgl. oben E. IV./1.4 und 1.5), weshalb eine Schadenersatzpflicht von vornherein entfällt und die Widerklage abzuweisen ist. V. Fazit Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beklagte die bestehenden Mängel (entfernter Verputz an Wänden und entfernte Sockelleisten im Wohnzimmer samt Eingangsbereich, Büro und Schlafzimmer) in der vom Kläger gemieteten 3 ½-Zimmer-Wohnung in Gutheissung des klägerischen Begehrens Ziffer 1 zu beheben hat. Für die beeinträchtigte Gebrauchstauglichkeit ist zudem der Nettomietzins ab 13. Juli 2023 bis zur vollständigen Behebung der Mängel in teilweiser Gutheissung des klägerischen Begehrens Ziffer 2 um 8 % herabzusetzen. Die Widerklage ist schliesslich abzuweisen. VI. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Gerichtskosten Die Gerichtskosten (Entscheidgebür und Kosten nach Art. 95 Abs. 2 ZPO) werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Festsetzung der Entscheidgebür bilden der Streitwert beziehungsweise

- 18 - das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falles (§ 2 GebV OG). Die Grundgebür wird bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach § 4 Abs. 1 GebV OG berechnet. Sie kann unter Berücksichtigung des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls ermässigt oder um bis zu einem Drittel, in Ausnahmefällen bis auf das Doppelte, erhöht werden (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Vorliegend beträgt der von den Parteien bezifferte Streitwert der Klage CHF 18'397.70 (act. 1 S. 4, act. 8 S. 2), derjenige der Widerklage CHF 2'775.14 (act. 8 S. 2 und 12). Wenn sich Klage und Widerklage nicht gegenseitig ausschliessen, werden die Streitwerte zur Bestimmung der Prozesskosten zusammerechnet (Art. 94 Abs. 2 ZPO). Zur Beantwortung der Frage, ob sich Klage und Widerklage gegenseitig ausschliessen, ist eine wirtschaftliche Betrachtung vorzunehmen. Ein gegenseitiger Ausschluss ist daher nur zu bejahen, soweit die Widerklage einer Negation der Hauptklage entspricht (BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, Art. 94 N 11). Dies ist vorliegend der Fall, weshalb für die Festlegung der Entscheidgebür von einem Streitwert von CHF 18'397.70 auszugehen ist. Dies ergibt eine ordentliche Gebür von rund CHF 2'900.-. 2. Parteientschädigung Die Prozesskosten umfassen nach Art. 95 Abs. 1 ZPO neben den Gerichtskosten auch die Parteientschädigung an die Gegenpartei. Als Parteientschädigung gelten bei berufsmässiger Vertretung neben dem Ersatz notwendiger Auslagen deren Kosten (Art. 95 Abs. 3 ZPO), welche das Gericht nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV OG) zuspricht (Art. 96 ZPO). Die Vergütung setzt sich aus Gebür und notwendigen Auslagen zusammen (§ 1 Abs. 2 AnwGebV OG). Grundlage für die Festsetzung der Gebür im Zivilprozess bilden der Streitbeziehungsweise Interessenswert, die Verantwortung des Anwalts, dessen notwendiger Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Falles (§ 2 Abs. 1 AnwGebV OG). Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten richtet sich die Grundgebür nach § 4 Abs. 1 AnwGebV OG. Der Anspruch auf die Gebür entsteht mit der Erarbeitung der Begründung oder Beantwortung der Klage und deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme

- 19 - an zusätzlichen Verhandlungen und weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Einzelzuschlag von je höchstens der Hälfte der Gebür oder ein Pauschalzuschlag

berechnet (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV OG). Bei einem massgebenden Streitwert von CHF 18'397.70 ergibt sich für das vorliegende Verfahren nach dem Gesagten eine ordentliche Gebühr von rund 3'660.– (exkl. MWST). Zuschläge sind keine zuzusprechen. 3. Verteilung Gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten gestützt auf Art. 106 Abs. 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens, d.h. anteilmässig nach Obsiegen und Unterliegen, verteilt. Die Zusprechung einer Parteientschädigung erfolgt nach denselben Regeln; die gegenseitigen Entschädigungspflichten sind einander in Bruchteilen gegenüberzustellen und bis zum kleineren Bruchteil zu verrechnen (KUKO ZPO- SCHMID/JENT-SØRENSEN, Art. 106 N 4). Vorliegend obsiegt der Kläger mehrheitlich. Er obsiegt im Betrag von CHF 14'478.77 [CHF 10'000.– (Mängelbehebung) + CHF 4'478.77 (Mietzinsreduktion von 8 %)], während er im Betrag von CHF 3'918.93 (Restbetrag der vom Kläger beantragten Mietzinsreduktion von 15 %) unterliegt. Somit unterliegt der Kläger zu 21 %, während die Beklagte zu 79 % unterliegt. Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 2'900.– sind dementsprechend zu 21 % dem Kläger (= rund CHF 600.–) und zu 79 % der Beklagten (= rund CHF 2'300.–) aufzuerlegen. Der Anteil des Klägers ist mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Folglich ist dem Kläger der Kostenvorschuss im Umfang von CHF 900.– zurückzuerstatten und der Restbetrag direkt von der Beklagten nachzufordern. Die jeweils zuzusprechenden Parteientschädigungen (vgl. E. VI. 2) sind gegeneinander aufzurechnen. Der Kläger hätte entsprechend seinem Obsiegen zu 79% Anspruch auf rund CHF 2'890.– und die Beklagte entsprechend ihrem Obsiegen zu 21 % auf rund CHF 770.–. Die Beklagte ist daher zu verpflichten, dem Kläger CHF 2'290.– (inkl. MWST) als reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. Es wird erkannt:

### **E. 3**

Unbestrittener Sachverhalt Unbestritten ist, dass der Kläger mit Vertrag vom 16. August 2017 eine 3 ½- Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss der Liegenschaft C.\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_ mietete (act. 1 Rz. 6, act. 4/4, act. 10/1) und das Mietobjekt am 1. September 2017 übernahm (act. 1 Rz. 6, act. 8 S. 3, act. 4/4, act. 10/2). Nicht bestritten wird sodann, dass sich am 12. Juli 2023 während eines Unwetters/Starkregenereignisses ein Wasserrückstau auf der Wohnungsterrasse bildete, welcher zur Folge hatte, dass Wasser in die Wohnung des Klägers und in die darunterliegende Wohnung eines anderen Mieters eindrang (act. 1 Rz. 7, act. 8 Ziff. 3 S. 5). Ebenfalls unbestritten blieb, dass die H.\_\_\_\_ das stehende Wasser auf der Terrasse mit einem Nasssauger aufgesogen und den mit Blätter verstopften Ablauf gereinigt und ihren Aufwand am 28. August 2023 in Rechnung gestellt hat (act. 8 S. 6, act. 12 Rz. 12). Schliesslich ist im Grundsatz unbestritten, dass das eingedrungene Wasser Schäden an der Isolation der Bodenkonstruktion, am verputzten Mauerwerk sowie an der Decke der darunterliegenden Wohnung verursacht hat (act. 1 Rz. 8 ff., act. 8 S. 6 ff., act. 12 Rz. 11 ff.).

- 11 - IV. Rechtliches und Würdigung 1. Mängelrechte des Mieters

### **E. 4**

gekommen ist. So schuldet der Mieter für Beschädigungen der Mietsache, die über die vertragsgemässe Abnutzung hinausgehen, Schadenersatz (SVIT Kommentar-REUDT, Art. 257f N 35). Der Gläubiger – im mietrechtlichen Kontext der Vermieter – hat gemäss

Art. 8 ZGB die anspruchsbegründenden Tatsachen, also die Pflichtwidrigkeit, den Schadeneintritt und die natürliche Kausalität, zu beweisen. Da das Verschulden vermutet wird, obliegt dem Schuldner – dem Mieter – der Exkulpationsbeweis (KUKO OR-THIER, Art. 97 N 33).

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