

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240044-L vom 15. Mai 2025

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2025-05-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ240044-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ240044-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240044-L du 15 mai 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240044-L del 15 maggio 2025

## Erwägungen

### E. 13

E. 3.2; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., 2017, Art. 247 N 4). 4. Materielle Behandlung der Klage 4.1 Mängelrechte 4.1.1 Mängel Entstehen an der 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 Mietzins verhältnismässig herabsetzt und Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 OR; Art. 259d und 259e OR). 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 voraus, dass der Mieter den Mangel weder selbst zu verantworten noch auf eigene Kosten im Sinne von Art. 259 OR zu beseitigen hat (vgl. Botschaft in: BBl 1985 I, S. 1433 f.). Ob der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR vorliegt, ergibt sich mittels Vergleich zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Zustand der Sache (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.1) und beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive

- 5 - Elemente sind nur relevant, soweit sie zum Gegenstand von besonderen Zusicherungen gemacht wurden (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Zürich 2019, Art. 256 OR N 31 und Art. 258 N 46 ff.). 4.1.2 Minderung Zur Bestimmung des Minderungsanspruchs nach Art. 259d OR wird der Mietzins 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 Verhältnis zum Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu setzen. Selbst Mängel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung (BGer 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2014 E. 2.1). 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 (BGer 4C.97/2003 v. 28. Oktober 2003 E. 3.3, verschmutzter und löchriger Teppich im Eingangsbereich während 5 ½ Jahren). Ein Verschulden des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich, denn gleich wie bei der Kaufpreisminderung geht es auch bei Art. 259d OR um die Wiederherstellung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung. Mehr als eine Korrektur eines Leistungsungleichgewichts bezweckt die Mietzinsminderung aber nicht. Insbesondere geht es nicht an, aus der Verwendung von Begriffen wie «Inkonvenienzschädigung» abzuleiten, dass mit der Minderung ein Frustrationsschaden abgegolten

oder ohne die besonderen Voraussetzungen von Art. 47 und 49 OR eine Genugtuung zugesprochen werden soll, denn dafür bieten selbst die Schadenersatznormen in Art. 97, 99 Abs. 3 und 259e OR keine Handhabe (dazu sogleich Ziff. 1.3). 4.1.3 Schadenersatz Art. 259e OR ergänzt die Mängelrechte, indem er dem Mieter einen Anspruch auf Ersatz des Schadens einräumt, der ihm aus der Mangelhaftigkeit der Mietsache entstanden ist. Die Voraussetzungen des Schadenanspruches folgen vollumfänglich der vertragsrechtlichen Grundregel nach Art. 97 Abs. 1 OR (ZK-HIGI/WILDISEN,

- 6 - Art. 259e OR N 6; SVIT-K-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Art. 259e OR N 4). Dies setzt einen Mangel am Mietobjekt und einen Schaden voraus, der durch die Vertragsverletzung verursacht wurde. Ein Schaden ist die unfreiwillige Vermögenminderung, die in der Verminderung der Aktiven, der Vermehrung der Passiven oder im entgangenen Gewinn bestehen kann (BSK OR I-WIEGAND, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 97 N 38; SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 8). Der Schaden entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und demjenigen, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (BGE 116 II 444 E. 3a). Soweit ein Nachteil nicht zu einer Vermögensminderung führt, sind die Lehre und Rechtsprechung sehr zurückhaltend und anerkennen solche Erscheinungen nur in Ausnahmefällen als Schaden im Rechtssinne, wie beispielsweise beim Haushalt- und Pflegeschaden (sog. normativer Schaden; ausführlich dazu: GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 11. Aufl., 2020, N 2856 ff.). Was den Kausalzusammenhang angeht, muss der Schaden des Mieters natürliche (unabdingbare) und zudem adäquate Folge des Mangels am Mietobjekt sein. Adäquat kausal ist jede vertragswidrige Handlung oder Unterlassung des Vermieters, die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebensführung geeignet ist, beim Mieter einen Schaden herbeizuführen oder einen solchen allgemein zu begünstigen (SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 12; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., N 2948 ff.; Wiegand, a.a.O., Art. 97 N 41; ZK-HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 259e OR N 16). Schliesslich besteht der Anspruch des Mieters nur, wenn dem Vermieter ein Verschulden vorgeworfen werden kann. Das Verschulden wird aber von Gesetzes wegen vermutet (Art. 97 Abs. 1 OR; BSK OR I-WIEGAND, Art. 97 N 42; SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 14). Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit nachzuweisen, dass der Schaden ohne sein Verschulden eingetreten ist (BGer 4A\_647 und 4A\_649/2015 vom 11. August 2016 E. 6.3, n. publ. in BGE 142 III 557). 4.1.4 Substantiierungs- und Beweislast Der Bestand eines Mangels bildet die Voraussetzung für die Mängelrechte des Mieters. Dieser trägt folglich dafür gemäss Art. 8 ZGB die Beweislast. Damit es

- 7 - allerdings überhaupt zu einem Beweisverfahren kommt, hat der Mieter das Tatsachenfundament von Mängelrechten gehörig zu substantiieren und seinen Standpunkt so konkret vorzutragen, dass dieser für die Formulierung des Beweisthemas in einer Beweisverfügung gemäss Art. 154 ZPO taugt. Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime unterstützt ihn das Gericht zwar bei Behauptungslücken und es kann auch von Amtes wegen Beweise erheben (vorn Ziff. 3.2; Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2, vgl. dazu auch das Obergericht in ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3 sowie in ZMP 2025 Nr. 8). Sind die Parteien aber wie hier anwaltlich vertreten, hat das Gericht sich nach der Rechtsprechung eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Diesem kommt zwar eine verstärkte Mitwirkungspflicht zu, doch ist es nicht verpflichtet, den Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen oder gar im

Sinne von Art. 296 Abs. 3 ZPO zu erforschen, wenn die Parteien nicht das ihnen Zumutbare unternehmen, um ihren Standpunkt in das Verfahren einzubringen. Es ist insbesondere nicht Sache des Gerichts, die Grundlagen einer Klage aus eigenem Antrieb zu schaffen, die Akten zu durchforsten oder auf andere Weise nach Beweismitteln zu suchen, um anstelle der Parteien Behauptungen aufzustellen oder zu beweisen (BGE 141 III 569 E. 2.3; BGer 4D\_87/2017 vom 20. März 2018 E. 3.3.1; BGer 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7; BGer 4A\_701/2012 vom 19. April 2013 E. 1.2; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2; ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3). Daraus folgt, dass in einer solchen Konstellation die Substantiierungslast der Parteien auch in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime eine ähnliche ist wie in Verfahren mit Verhandlungsmaxime. Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 W. 9.4.2 und 9.5, für die Behauptung und den Nachweis des – schwierig zu bestimmenden – herauszugebenden Gewinns als Folge einer Persönlichkeitsverletzung). So ist es beispielsweise im Rahmen der Mängelrechte belanglos für den Beseitigungsanspruch, wie lange ein Mangel schon bestanden hat. Umgekehrt ist es Sache der Mieterin, alle Tatsachen vorzutragen, die für die Anwendung der in Betracht kommenden Rechtssätze unmittelbar von Bedeutung und damit Tatbestandsmerkmale sind. Dies gilt auch für Orts- und Zeitangaben, soweit sie diese Voraussetzung erfüllen, wie etwa bei einer Klage auf Mietzinsminderung (vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221

- 8 - N 23). Es ist unzulässig, statt einer substantiierten Behauptung auf Beilagen zu verweisen oder gar zu erwarten, dass das Gericht aus denselben den relevanten Sachverhalt zusammensucht (KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, Art. 221 N 23; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221 N 22). Vielmehr ist ein Verweis auf Beilagen nur zulässig, wenn die relevanten Tatsachen in der Rechtschrift in den wesentlichen Zügen behauptet sind, wenn sich der Verweis überdies spezifisch auf ein bestimmtes Aktenstück oder auf Teile davon bezieht und wenn die Beilage selbsterklärend ist, mithin keinen Interpretationsspielraum lässt (BGer 4A\_415/2021 v. 18.3.2022 E. 5.2-4, insbes. E. 5.4.3). Gleichermassen unzulässig ist es unter Vorbehalt einer unbezifferten Klage, für die Substantiierung auf das (erhoffte) Ergebnis eines Beweisverfahrens zu verweisen, denn die Durchführung eines solchen setzt die gehörige Substantiierung der Klage gerade voraus (KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, a.a.O.). Dies lässt sich auch direkt aus beweisrechtlichen Vorschriften ableiten, denn die Substantiierung hat auch den Zweck, das Beweisthema zu fixieren (vgl. Art. 154 ZPO). Was die Ausnahme einer unbezifferten Klage angeht, verfolgt das Bundesgericht mit Recht einen strikten Ansatz: Damit die Gegenseite weiss, wogegen sie sich zur Wehr zu setzen hat, damit auch der Streitgegenstand und damit die Tragweite der Rechtskraft einer Klage von Anfang an klar ist, sind die Anforderungen an eine unzumutbare Bezifferung der Klage streng. Die Voraussetzungen sind schon in der Klage selbst (und nicht später, auch nicht nach gerichtlicher Aufforderung) darzulegen (BGE 148 III 322 E. 3 und 4). Allein das Fehlen von Informationen genügt für eine unbezifferte, sprich: nicht gehörig substantiierte Klage nicht (BGE 148 III 322 E. 3.8 und 4; BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Hat die klagende Partei das Tatsachenfundament der Klage nicht so aufbereitet, dass sie zu substantiierten Behauptungen in der Lage ist, treffen sie die Konsequenzen. Auch Editionsanträge und andere Beweisofferten vermögen dies nicht zu kompensieren, denn diese setzen spezifische Tatsachenbehauptungen voraus. Insbesondere erweist sich ein allgemeiner Editionsantrag als unzulässig, wenn die betroffenen Akten die Begründung des Prozessstandpunktes erst ermöglichen sollen, nämlich ein Antrag auf Vorlage der «gesamten Korrespondenz» oder «sämtlicher Geschäftsbücher» (BGer 4A\_294/2020 v. 14.

Juli 2021 E. 10.7, publ. in ZZZ 56/2021, S. 778; zustimmend  
LEUENBERGER/WALTHER/BERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum  
Zivilprozessrecht im Jahr 2021, ZBJV 2023, S.

- 9 - 120). Editionsansprüche sind überdies unzulässig, soweit eine Partei selber zur Beschaffung der entsprechenden Informationen in der Lage ist oder bei gehöriger Sorgfalt in der Lage wäre. Der Standpunkt der betroffenen Partei ist bei Missachtung dieser Grundsätze ohne weiteres zu verwerfen. Die Parteien haben Anspruch auf Abnahme der gehörig angebotenen Beweise, soweit die Offerten auf genügenden Behauptungen im soeben beschriebenen Sinn beruhen. Nach der Rechtsprechung gilt dies allerdings nur so weit, als dies zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts erforderlich ist (vgl. Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO), und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6). 4.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall 4.2.1 Saldoregelung? Was zunächst die von der Beklagten ins Feld geführte Regelung der Angelegenheit durch die unwidersprochen entgegen genommene Zahlung zweier Monatsmietzinse durch die Klägerinnen angeht, kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar hat die Beklagte bei der Ankündigung der bevorstehenden Arbeiten mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 erklärt, mit der später im November 2022 ausbezahlten Summe sollten alle Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit dem Umbau pauschal abgegolten werden. Richtig ist auch, dass die Klägerinnen bei der Entgegennahme dieser Zahlung keinen Vorbehalt anbrachten. Allerdings konnte und durfte die Beklagte schon nach den Grundsätzen von Art. 6 OR den Schluss auf Annahme ihrer per-Saldo-Offerte nicht allein aus dem Schweigen der Klägerinnen ziehen. Hinzu kommt, dass bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen Vereinbarungen nichtig sind, welche die Mängelrechte zum Nachteil des Mieters einschränken sollen (Art. 256 Abs. 2 lit. b OR). Daraus ist zumindest zu folgern, dass ein pauschaler Verzicht vor Beginn von Bauarbeiten im Voraus unter dem Vorbehalt steht, dass sich die Arbeiten in zeitlicher und sachlicher Hinsicht tatsächlich so abgespielt haben wie prognostiziert. Dem Mieter steht daher jedenfalls der Einwand offen, dies sei nicht der Fall gewesen.

- 10 - Die Klägerinnen verkennen allerdings, dass diesfalls die ihnen zugeflossene Leistung nur in Anrechnung auf die ihnen tatsächlich zustehenden Ansprüche erfolgt sein kann. Es genügt daher keineswegs, dass sie mit ihren Beanstandungen Einschränkungen schildern, die als Beispiele für das Gesamtbild dienen sollen. Was die Dauer und die Art der Einschränkungen betrifft, kommen sie ihrer Substantiierungslast mit ihrer zumeist nur anekdotischen Schilderung nicht nach. Sie waren zwar nicht verpflichtet, über die Sanierungsarbeiten Tagebuch zu führen. Soweit sie jedoch wegen ungenügender Dokumentierung nicht in der Lage sind, den Anfangs- und Endpunkt aller angeblichen Einschränkungen zumindest in den wesentlichen Zügen zu schildern, kann es nach den vorstehend unter Ziff. 1.4 zusammengefassten Grundsätzen nicht zu einem Beweisverfahren kommen. Es ist insbesondere nicht Sache der Beklagten, die Klägerinnen durch Edition der Aufzeichnungen der Architekten oder der beteiligten Bauunternehmungen erst in die Lage zu versetzen, genügend präzise Behauptungen aufzustellen. 4.2.2 Zu den einzelnen Beanstandungen der Klägerinnen a) Wie die Beklagte sodann mit Recht ausführt, reichen die Behauptungen und Beweisofferten der Klägerinnen insbesondere nicht aus darzutun, dass die Bauarbeiten im Kern länger gedauert haben sollen als bis Ende Januar 2022. Das eingereichte Foto des Hauseingangs stammt nach

Angaben der Klägerinnen vom 25. Januar 2022, also aus der unbestrittenen Bauzeit. Es mag sodann sein, dass am 23. Februar 2022 der Boden [vor dem Haus, Anm. d. Red.] aufgerissen wurde für Kanalisationsarbeiten. Die Klägerinnen umschreiben aber mit keinem Wort, in wie weit sie dies im vertragsgemässen Gebrauch ihrer Wohnungen in relevanter Weise gestört haben soll. Aus den «to-do»-Listen, die wann auch immer an welcher Wohnungstür auch immer hingen, lässt sich jedenfalls nicht schliessen, dass noch Arbeiten ausstanden, die die Bewohner hinter der Tür noch nennenswerten Beeinträchtigungen aussetzten. Soweit die Klägerinnen etwas aus dem Umstand abzuleiten suchen, dass gewisse Nachbarn über Ende Januar 2022 hinaus in Ersatzwohnungen verblieben sein sollen, sagt dies ebenfalls nichts über die Beeinträchtigungen zum Nachteil der Klägerinnen aus; die Beklagte wandte richtig ein, dass ein solcher verschobener Wiedereinzug allein nicht einmal belegt, dass in der

- 11 - entsprechenden Zeit überhaupt noch Arbeiten durchgeführt wurden, denn eine allenfalls verschobene Rückkehr kann andere, in der Person der betreffenden Nachbarn liegende Gründe gehabt haben. Dass die Klägerinnen im Besitz einer schriftlichen Bestätigung eines solchen Nachbarn sein wollen, diese aber auch nach der Bestreitung durch die Beklagte nicht eingereicht haben, verwundert daher nicht. b) Ähnlich verhält es sich mit der geradezu an den Haaren herbeigezogenen Behauptung, die gesamte Bauzeit habe sich bis Ende August 2022 hingezogen, wobei sich die Darstellung der Klägerinnen schon zu Beginn des Prozesses widersprach, gaben sie doch an, die Sanierung habe «bis im Frühling 2022» gedauert, und behaupteten sie doch fast im gleichen Atemzug, sie habe im Juli 2022 geendet. Die Beklagte wandte korrekt ein, dass die Ankündigung der Abnahmekontrolle der Feuerpolizei auf den 6. April 2022 ein deutlicher Hinweis darauf ist, das zu jenem Zeitpunkt keine anderen als untergeordnete Mängelbehebungsarbeiten ausstehend gewesen sein können. Dies entwertet zugleich sämtliche Fotos von angeblich noch später an den Wohnungstüren angebrachten «to-do»-Listen wie diejenige, die sich noch im Mai 2022 an der Tür «der Klägerinnen» befunden haben soll, ganz abgesehen davon, dass sich die Klägerinnen nicht zu den Beeinträchtigungen aufgrund der angeblichen Arbeiten geäussert haben. Kaum ernst meinen können die Klägerinnen das Argument, aus einer E-Mail von A., einem Mitarbeiter der B. AG, vom 20. Juni 2022 lasse sich ableiten, dass wesentliche Arbeiten noch ausstanden seien. A. fragte klar nach Abschluss der Hauptarbeiten nach zu behebbenden, naturgemäss untergeordneten Mängeln, wie die Beklagte richtig zu bedenken gab und auch hier versäumten die Klägerinnen jeglichen Hinweis auf die angeblichen Beeinträchtigungen durch solche untergeordneten Arbeiten. Selbst mit Blick auf die Mail-Korrespondenz der Klägerinnen mit der Bauleiterin C. lässt sich keineswegs ableiten, dass nach Ende Januar 2022 relevante Beeinträchtigungen bestanden haben, denn die Klägerinnen und die Bauleiterin thematisierten jeweils punktuelle Probleme und schilderten gerade keine Beeinträchtigungen, wie sie in der effektiven Bauzeit bis Ende Januar 2022 bestanden haben mögen. c) Was weiter die Frage der ungenügenden Temperatur in den Wohnungen angeht, ist bei den Schilderungen der Klägerinnen oft nicht einmal klar, welche

- 12 - Wohnung in welcher Zeit betroffen gewesen sein soll. So machten sie geltend, «die Heizung» habe (jeweils?) «bereits ab März 2021 nicht mehr funktioniert». «Bezüglich der kalten Wohnungen [seien] ... diese schon lange vor dem 1. Oktober 2021 nicht geheizt und bereits seit Mitte September 2021 ausgekühlt» gewesen. Noch zu Beginn des Verfahrens hatte die Rechtsvertreterin der Klägerinnen ein nicht unterzeichnetes oder

datiertes und als «Protokoll der Klägerin» bezeichnetes Dokument eingereicht. In der Klage war die Rede von einer fehlenden Heizung zwischen 1. Oktober und 13. Dezember 2021 mit Temperaturen, die trotz Elektroöfen nicht über 17° C gelegen seien und «anfangs 2022 zusätzlich immer wieder ... tagelangen Heizungsausfällen». Im Protokoll findet sich ein Eintrag «Wohnung ist nicht geheizt ... Temperaturmessung machen. Zeit. 10.9.2021 - 5.11.2021». Für den 8. November 2021 ist explizit erwähnt, dass die Heizung in Schlafzimmer und Stube lief, während Küche und Bad kalt gewesen seien. Erst für den 13. November 2021 findet sich ein Eintrag, wonach die Heizung in Stube und Schlafzimmer ausgefallen sei, was impliziert, dass sie in den Tagen zuvor lief. Auffällig ist, dass der Eintrag vom 3. Dezember 2021 damit endete, dass die Heizung in der Stube langsam angelaufen, während der Rest kalt geblieben sei. Erst am 9. März 2022 erfolgte der nächste Eintrag, wonach das Ventil im Schlafzimmer ausgetauscht worden sei, «damit nicht ständig heisses [!] Wasser läuft». Vier Tage später soll die Heizung dann laut gewesen sein, was impliziert, dass sie lief. Das Protokoll deckt auch den April 2021 ab, erwähnt ist aber nur eine angeblich verspätete Information über das Abstellen des Stroms vom 25. April 2021 und fehlendes warmes Wasser an einem einzigen Tag, dem 28. April 2021. Richtig ist immerhin, dass beide Klägerinnen der Bauleiterin am 6. Oktober 2021 meldeten, dass es zu kalt in der Wohnung sei und sich die Zimmertemperaturen zwischen 17 und 18 °C bewegten (Klägerin 1, ...) bzw. dass «das Wasser seit gestern kalt ist und auch die Heizung funktioniert nicht» (Klägerin 2, ...). Die Klägerinnen untermauern dies mit Bildern eines Thermometers, erläutern aber nicht, wann und in welcher Wohnung die Aufnahmen gemacht wurden. Zutreffend ist sodann, dass es eine weitere Meldung der Klägerin 2 vom 26. November 2021 gab, in welcher sie darauf hinwies, dass sie immer noch 16° C in der Wohnung habe. Zugleich verwiesen die Klägerinnen auf das Foto eines Heizlüfters angeblich

- 13 - vom 3. Oktober 2021, welchen die Liegenschaftsverwaltung der Beklagten ihnen zur Verfügung gestellt habe. Die Beklagte räumte ein, dass eine Nachbarin ein andauerndes Heizproblem gehabt und dafür eine Mietzinsminderung im Umfang von 50% erhalten habe. Sie bestritt indessen einen Heizungsausfall am 5. und 6. Oktober 2021 mit Nichtwissen, verwies aber selber auf ein Problem mit der Umwälzpumpe im November 2021, welches jedoch nur zu kurzen, d.h. nicht mehrtägigen oder gar permanenten Heizungsausfällen geführt habe. Die Liegenschaftsverwaltung habe keine Heizöfeli ausgeteilt, sondern der Klägerin 2 auf deren Wunsch ein solches organisiert, wobei die geltend gemachten Stromkosten nicht nachvollziehbar seien. Es treffe nicht zu, dass die Wohnungen kalt gewesen seien, schon gar nicht nach November 2021 und natürlich auch nicht nach Installation von Elektro-Öfen. Dies deckt sich im Wesentlichen mit der übrigen Korrespondenz zwischen den Parteien und den weiteren Unterlagen. Aus dem E-Mail-Austausch zwischen der Klägerin 1 und der Bauleiterin vom 28. September 2021 geht hervor, dass die Installation einer provisorischen Heizung am 30. September 2021 erfolgte. Am 12. November 2021 teilte die Bauleiterin der Klägerin 2 mit, der Strom für die offenbar damals schon gelieferten Heizlüfter gehe zulasten der Mieter. Mit E-Mail vom 13. Dezember 2021 kündigte die Bauleiterin für den Folgetag die Inbetriebnahme der definitiven Heizung an, nachdem bereits am 3. November für den 5. November 2021 die Entlüftung der Heizkörper im Hinblick auf die Erschliessung der Heizung angekündigt worden war. Mit E-Mail vom 14. März 2022, welches u.a. an die Klägerin 2, die Verwaltung und die Bauleiterin ging, bemängelte die Klägerin 1 einzig, dass es die Heizung im Bad (also der Handtuchradiator) bei der grossen Heizungs- und Sanitäraktion «schon

mal nicht geschafft» habe. Von ungenügenden Temperaturen nach Mitte Dezember 2021 ist darin keine Rede. Die E-Mail der Verwaltung an die Klägerin 2 vom 30. September 2022 enthält zwar die Formulierung, «dieser Heizstrang» sei am vorausgegangenen Mittwoch in Betrieb genommen worden, «die Heizkörper» würden nun warm. Wie sich aus dem Betreff ergibt («Heizung Bad»), betraf dies indessen einzig die Handtuchradiatoren in den Bädern der Liegenschaft N.-strasse y. Die weitere Korrespondenz zeigt, dass die Temperatur in

- 14 - den beiden Wohnungen ausserhalb der Phase von Ende September bis 13. Dezember 2021 kein Thema war. Dies gilt etwa für den Austausch unter den Klägerinnen über Steckdosen, Küchenblende, Türspion und Gardinenstangen vom 15. Dezember 2021. Der Eindruck wird bestätigt, durch die «to-do»-Liste, die nach Darstellung der Klägerinnen am 20. Januar 2022 an der Wohnungstür der Klägerin 2 hing und explizit nur die Arbeit an der Heizung im Bad als offen bezeichnete. Wie die Beklagte richtig vortragen liess, ist die am 6. April 2022 durchgeführte Kontrolle des Baus durch die Feuerpolizei ein deutliches Indiz dafür, dass alle wesentlichen Arbeiten zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen waren. Auch aus der E-Mail von A. von der B. AG (Sanitär / Heizung / Lüftung) vom 20. Juni 2022 lässt sich in keiner Weise ableiten, dass wesentliche Arbeiten ausstanden. A. sprach wie schon erwähnt klipp und klar von abgeschlossenen Arbeiten und von einem Mängeltag für etwaige «Pendenzen/Aufregungen». Die Klägerin 2 hielt sich gegenüber der Verwaltung in ihrer E-Mail vom 12. August 2022 über alles Mögliche auf, nur nicht über die Heizung; im Gegenteil beklagte sie sich, sie habe nur warmes und heisses, nicht aber kaltes Wasser. Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass im Frühjahr 2021 höchstens punktuelle Probleme mit der Heizung bestanden haben können. Im Herbst sind Schwierigkeiten frühestens Ende September 2021 dokumentiert, und auch in dieser Zeit funktionierte die Heizung phasenweise sehr wohl. Spätestens Mitte Dezember 2021 bestanden keine nennenswerten Ausfälle mehr. In der Zeit davor mag es Probleme auch über mehrere Tage hinweg gegeben haben. Allerdings stellte die Beklagte zumindest der Klägerin 2 unbestrittenermassen Heizlüfter zur Verfügung, wogegen es sich fragt, weshalb die Klägerin 1 keine solchen verlangt hat (falls sie dies denn nicht getan hat; dies wurde während des gesamten Verfahrens nicht klar). Dass die zur Verfügung gestellten Heizlüfter nur punktuell und nicht nachhaltig und dauerhaft heizen, weil sie zur Vermeidung einer Brandgefahr beim Verlassen der Wohnung abgestellt werden müssen, mag zwar sein. Dies entbindet die Klägerinnen aber nicht davon zu schildern, welchen Nachteilen sie konkret ausgesetzt waren. Insbesondere lässt sich ein Heizlüfter problemlos im Bereich des Bads aufstellen, wenn eine Dusche geplant ist. Im Übrigen erweist sich die Darstellung der Klägerinnen, wer solche Geräte erhalten haben soll, trotz

- 15 - Korrekturen am Plädoyer zumindest als inkonsistent. Zuerst behaupteten sie, nur die Klägerin 2 habe (gleich zwei) solche Geräte erhalten, die Klägerin 1 aber nicht. Dann plötzlich erfolgte die wieder zurückgenommene Behauptung, auch die Klägerin 1 habe am 8. Oktober 2021 einen weiteren Heizlüfter erhalten. Klar ist, dass zumindest bei der Klägerin 2 Heizlüfter der Beklagten zum Einsatz kamen, welche die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben dürften (vgl. zum Thema auch die Ausführungen zu den angeblichen Stromkosten beider Klägerinnen hinten lit. i am Ende). Offensichtlich falsch sind sodann die Behauptungen der Klägerinnen zur Heizung, soweit sie nach Ende Januar 2022 etwas anderes als die Handtuchradiatoren im Bad betreffen, denn aus der zitierten Korrespondenz nach dem 15. Dezember 2021 gehen relevante Probleme gerade nicht hervor (vgl. namentlich den WhatsApp-Verkehr zwischen Klägerin

und Bauleiterin vom 15. Januar und 14. Februar 2022 ... sowie die E-Mails der Klägerin 2 vom 26. April und 28. September 2022, ...). Für die Zeit ausserhalb der Periode von Ende September und Mitte Dezember 2021 enthält nicht einmal das Mängel-Protokoll der Klägerinnen Hinweis auf eine ungenügende Heizung (... , mit einer Ausnahme am 14./15. Januar 2022 bei sehr kalten Aussentemperaturen; s. dazu auch den WhatsApp-Verkehr der Klägerin 2 mit der Bauleiterin vom 15. Januar 2022, ...). Dass im März / April 2021 während eines ganzen Monats in den beiden Wohn- gen Temperaturen von 17° C geherrscht haben sollen, lässt sich an der präsen- tierten Korrespondenz ebenfalls nicht festmachen. Noch im ersten der ersten Par- teivorträge behaupteten die Klägerinnen lediglich «tageweise» Probleme im April 2021. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 26. Februar 2025, an welcher nur der erste Parteivortrag der Klägerinnen abgehalten werden konnte, präsentierten die Klägerinnen dann ein ausführliches Mängelprotokoll, welches interessanterweise wie schon [das bei der ersten Verhandlung eingereichte] auf den 17. November 2022 datiert war, der schriftlichen Klage vom 22. Juli 2024 aber nicht beilag und gegenüber [dem zuerst eingereichten Protokoll] zahlreiche Ergänzungen enthält. Dennoch ist auch in diesem Papier allenfalls von Heizungsstörungen zwischen dem 12. und 29. April 2021 die Rede und nicht von solchen während eines ganzen Monats. Nichts anderes ergibt sich aus der WhatsApp-Kommunikation zwischen

- 16 - der Klägerin 2 und dem Hauswart vom 20.-22. April 2021. Weitere punktuelle Probleme bei der Wohnung der Klägerin 2 sind für den 28. April und 6. Mai 2021 dokumentiert. Eine SMS vom 19. März 2021 (... , wie von der App angegeben war das ein Freitag), verfasst von welcher Klägerin auch immer, indiziert Probleme an die- sem Datum mit der Heizung in der Stube. Was daraus geworden ist, wird aus der Beilage nicht klar, ganz abgesehen davon, dass die Klägerinnen diese Nachrich- ten nicht näher kommentierten, so dass es an sich auch nicht Sache des Gerichts ist, dies zu tun. Die anschliessende SMS datiert vom 16. April 2021 (... , wieder ein Freitag), allerdings beschwerte sich die Schreiberin dieses Mal über eine nicht funktionierende Heizung in Bad und Schlafzimmer, so dass davon auszugehen ist, dass das Problem in der Stube seit wann auch immer nicht mehr bestand. d) Soweit die Klägerin 1 im Nachhinein die ihr zur Verfügung gestellte kleinere Wohnung ausserhalb des Mietobjekts kritisierte, weil sie ihr nicht den angestamm- ten «Wohnkomfort» ermöglicht habe, übersieht sie, dass ihr wie auch der Klägerin 2 zunächst eine Ersatzwohnung im Parterre der Mietliegenschaft angeboten wurde, wie sie selber im ersten Parteivortrag [mit ihrem Verweis auf ein eingereich- tes Dokument] einräumte. Aus dem genannten Dokument geht sogar genau her- vor, welche Wohnung für die Klägerin 1 vorgesehen war, wie die Beklagte zu recht ausführen liess («... Whg 0.1, Umzug innerhalb des Gebäudes möglich»). Ihre weitere Behauptung, es habe in der Mietliegenschaft nicht genügend Ersatzob- jekte gehabt, untermauerte die Klägerin 1 denn auch nicht mit Beweisofferten. Ge- mäss Art. 259c OR schliesst ein Ersatzangebot die Mängelrechte aus. Soweit die- ses Angebot nicht alle Beeinträchtigungen zu verhindern vermag, bleiben dem Mieter nach der genannten Norm die Mängelansprüche zwar erhalten. Diese be- schränken sich dann aber auf die Ansprüche, die bei Bezug des Ersatzangebots entstanden wären. Abgesehen davon hat die Klägerin 1 von ihrem Arrangement unter dem Strich wohl profitiert, denn durch ihren Umzug war sie während der ent- sprechenden Zeit von den Arbeiten nicht betroffen, konnte ihre angestammte Woh- nung aber weiterhin zur Lagerung von Möbeln und persönlichen Gegenständen nutzen. Absurd ist ihre Behauptung, sie habe nicht mehr über einen Schlüssel ver- fügt, weil die Handwerker diesen benötigt hätten. Selbst wenn es nur einen einzi- gen Schlüssel gegeben haben sollte (dazu die

Beklagte in ...), fragt sich, was die

- 17 - Klägerin 1 daran gehindert haben könnte, die Bauleiterin, mit der sie ohnehin schon in intensivem Kontakt stand, um die Ermöglichung des Zugangs zu bitten. Soweit die Klägerinnen geltend machen, ihre Umquartierung habe 11.5 Wochen statt der geplanten 8 Wochen gedauert, übersehen sie, dass sie für die entsprechende Zeit keine hinreichend substantiierten Angaben zu den erlittenen Beeinträchtigungen gemacht haben. Für die Klägerin 1 dürfte es – abgesehen von der Grösse des Ersatzobjektes – überhaupt keine solchen gegeben haben, weil die Bauarbeiten sie durch den Wegzug gar nicht mehr betrafen. Die pauschale Zahlung der Vermieterin hat sie aber auch für diese Dauer entgegengenommen. Im Falle der Klägerin 2 kam es zwar zu den gleichen Beeinträchtigungen, die auch die Bewohner der Mietliegenschaft hinzunehmen hatten, in deren Wohnungen selber keine Bauarbeiten vorgenommen wurden. Auch dies vermochte aber keinesfalls eine Minderung von 20% des Mietzinses zu rechtfertigen, die sich ergibt, wenn man die geleistete Zahlung von zwei Monatsmietzinsen auf die 10 Monate der unbestrittenen Bauzeit zwischen April 2021 und Januar 2022 umlegt. e) Unerfindlich ist, was die Klägerinnen daraus ableiten wollen, dass sich Verwaltung und Bauleitung angeblich «koordinatorisch nicht einig waren», wer die Klägerinnen beim Umzug unterstützen sollte. Sie geben selber zu, dass sie sich an die Hauswarte wandten und darauf die entsprechende Unterstützung erhielten. In diesem Punkt grenzt die Prozessführung der Klägerinnen schon an Mutwillen, denn die Darstellung zeigt, dass es ihnen vor allem darum zu gehen scheint, aus dem durchgeführten Bauvorhaben Kapital zu schlagen, auf welche Weise auch immer. f) Nicht nachvollzogen werden kann, wie die Klägerinnen auf den Gedanken verfallen, wegen der Nichtbenützbarkeit der Waschküche infolge von Schutt und Schmutz sei ihnen für die ganze (erweiterte) Baudauer eine Minderung von 7% des Nettomietzinses zuzusprechen. Die beiden eingereichten Fotos vom 23. Oktober 2021 und 15. Januar 2022 zeigen keineswegs einen nicht benutzbaren Raum, ganz gewiss keinen solchen ohne Fenster. Eine Reklamation der Klägerinnen bei der Bauleiterin oder der Verwaltung findet sich in den gesamten Akten

- 18 - nicht. Es stand ihnen zwar frei, ihre Wäsche bei Kollegen zu waschen und denselben die Kosten zu vergüten. Unter solchen Umständen kommt es aber nicht in Betracht, die wohl sehr bescheidenen Kosten, die damit verbunden waren (und welche die Klägerinnen wohlweislich nicht nennen), in eine massive Mietzinsminderung umzumünzen. g) Reine Stimmungsmache bildet auch die Schilderung der Klägerin 2, wie ein meterlanger Stahlträger durch ihr Badezimmer ins Treppenhaus verbracht und dort anschliessend verbaut wurde. Sie schildert eine Beeinträchtigung während maximal einiger Stunden, während deren sie nicht zu Hause gewesen sein will. Danach soll sich ausserhalb ihrer Wohnung während 1 ½ Wochen eine Stütze für den Träger befunden haben. Weshalb und wie sie das gestört haben könnte, bleibt ihr Geheimnis. Soweit die Klägerinnen die Sicherheit während des Baus bemängeln und sich ihrer grossen Umsicht rühmen, derentwegen «glücklicherweise nichts Gravierendes» passiert sei, mag das zutreffen. Von wann bis wann aber die nicht konkret umschriebenen und aus den präsentierten Bildern auch nicht ersichtlichen Beeinträchtigungen bestanden haben sollen, erläutern sie nicht. Auf solche unsubstantiierten Ausführungen ist nicht weiter einzugehen. h) Die Klägerinnen stören sich sodann daran, dass nach dem Umbau zu wenige Steckdosen vorhanden gewesen seien, wobei sie einräumen, dass auf ihren Wunsch zusätzliche Dosen installiert wurden. Eine solche Massnahme stellt nicht eine Mängelbehebung dar, sondern

eine wert- vermehrende Verbesserung, die an sich zu einer Mietzinserhöhung führen könnte. Im Zweifel ist für die Mängelfreiheit der Sache der Zustand beim Vertragsabschluss bzw. derjenige Zustand massgebend, den die Parteien auf den Mietbeginn hin vernünftigerweise erwarten konnten. Auch mit wenigen Steckdosen pro Zimmer lässt sich eine Wohnung problemlos nutzen, so dass deren angeblich ungenügende Zahl im Normalfall keinen Mangel darstellen kann.

- 19 - i) An sich wäre es Sache der Klägerinnen gewesen, die angeblichen Einschränkungen während der Bauzeit, aufgeteilt in die einzelnen Phasen, substantiiert darzutun, statt sich nur mit sektoriellen und punktuellen Ausführungen zu begnügen. Aus ihren Ausführungen lässt sich zusammenfassend immerhin feststellen: – dass zwischen April 2021 und Ende Januar 2022 Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft durchgeführt wurden; die Arbeiten umfassten vorab Fensterersatz, Ersatz von Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen und -leitungen, Ersatz von Küchen und Badezimmern, Ersatz der Bodenbeläge und Türen, eine Erweiterung von Treppenhaus und Liftanlage, die Neugestaltung von Kellerabteilen und Waschküche sowie Malerarbeiten und brachten die üblichen Auswirkungen wie Lärm, Schmutz in den Allgemeinräumen und vermehrten Reinigungsaufwand in den nicht direkt betroffenen Wohnungen als Folge von Feinstaub mit sich; – dass die berufstätigen Klägerinnen von diesen Arbeiten an den jeweiligen Arbeitstagen nur marginal betroffen waren, zumal ihnen für die Zeit der Arbeiten an ihren gemieteten Wohnungen Ersatzräume zur Verfügung gestellt wurden, in denen zu jener Zeit nicht gearbeitet wurde; – dass die Unzulänglichkeiten sich im Wesentlichen auf die Allgemeinräume sowie während gut zwei Wochen im April und maximal gut 2 ½ Monaten von Ende September bis Mitte Dezember 2021 auf eine ungenügende Heizung in den Wohnungen beschränkten; – dass das Problem der ungenügenden Heizung entweder durch Heizlüfter gemildert wurde oder aber gemildert worden wäre, wenn die Klägerin 1 danach gefragt hätte; – dass die Handtuchradiatoren in den Bädern erst ab September 2022 funktionierten, wobei die Wohnungen der Klägerinnen in dieser Zeit auch ohne diese Radiatoren selbst im Bad ausreichend warm waren, wenn man, wie sogar die Klägerinnen zugaben, die Tür zur restlichen Wohnung offen liess; – dass während der gesamten Bauzeit eine angemessene Wasch- und Trocknungsgelegenheit bestand;

- 20 - – dass keine nachvollziehbaren Beeinträchtigungen der Sicherheit zu verzeichnen waren; Diese Einschränkungen vermögen in Würdigung aller Umstände eine Minderung von 10% zu rechtfertigen während der allgemeinen zehnmonatigen Bauzeit inklusive der Umquartierung in eine kleinere Wohnung (Klägerin 1) oder eine von den Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenfalls betroffene Ersatzwohnung im Haus (Klägerin 2). Während der gut drei Monate mit ungenügender Heizung (abgemildert durch Elektroöfen oder deren Angebot) erweist sich eine zusätzliche Minderung um 10% als angemessen. Keine relevante Beeinträchtigung lag im noch nicht angeschlossenen Handtuchradiator zwischen Februar und September 2022, im Zustand des Wasch- und Trocknungsraums und beim Transport eines Stahlträgers ins Treppenhaus. Den Klägerinnen stünde damit eine Minderung im Umfang von maximal 140% eines Nettomietzinseszinses zu. Erhalten haben sie eine solche von 200%. Der ausbezahlte Betrag deckt damit selbst nach den Angaben der Klägerinnen auch die Mehrausgaben für die Stromkosten der Heizlüfter ohne weiteres ab ([...]; anzumerken bleibt, dass hier wieder beide Klägerinnen den Betrieb von Heizlüftern behauptet haben ...). k) Was die Klägerinnen sonst vorbringen, um zu einem höheren Minderungs- oder Schadenersatzanspruch zu gelangen, ist entweder – teils

zugegebenermassen – nicht annähernd genügend substantiiert, um eine nähere Prüfung zu indizieren (eindrücklich Prot. S. [...]). Dass die von ihnen im gesamten Kontext offerierten weiteren Beweismittel am Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, kann ausgeschlossen werden. Zeugen haben entweder nur punktuelle Wahrnehmungen gemacht und/oder müssten wie die Klägerinnen selber mit den zahlreichen vorne diskutierten Urkunden konfrontiert werden, die ein abweichendes Ergebnis schlechterdings ausschliessen. Bei den Klägerinnen kommt hinzu, dass sie den Wert von möglichen Aussagen zu ihren eigenen Gunsten durch ihr in wesentlichen Teilen gesteuertes und widersprüchliches Verhalten im Behauptungsstadium kompromittiert haben. Eine Edition von Unterlagen beim Architekturbüro scheidet schon wegen des unspezifizierten, pauschalen Charakters der Anträge der Klägerinnen aus. Vor allem aber würde sie die gleiche Korrespondenz zutage fördern,

- 21 - die schon bei den Akten liegt und zu der geschilderten richterlichen Überzeugung geführt haben. Damit ist die Klage ohne Weiterungen abzuweisen. 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen Bei diesem Verfahrensausgang haben die Klägerinnen die Kosten zu tragen und der Beklagten eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Das Verfahren erforderte insbesondere als Folge des unübersichtlichen ersten Parteivortrags der Klägerinnen einen zweiten Verhandlungstermin. Dem ist mit Zuschlägen auf Gerichtsgebühr und Parteientschädigung zur ordentlichen Gebühr von je 30% Rechnung zu tragen. (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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