

ZH_GERICHTE NG170013 vom 29. September 2016

Zh Gerichte, 2016-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_NG170013

FR: ZH_GERICHTE NG170013 du 29 septembre 2016

IT: ZH_GERICHTE NG170013 del 29 settembre 2016

Regeste

Herabsetzung wegen Mängel / Forderung aus Mietverhältnis Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. September 2016 (MD120001)

Erwägungen

E. 1

Juli 2010 (vgl. act. 4/4-5), den Mietvertrag für die 2.5-Zimmerwohnung im Par- terre (nachfolgend: Parterre / EG) am 10. Januar 2011 (vgl. act. 4/6) sowie den Mietvertrag für die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (nachfolgend: 2. OG) am 1. Oktober 2011 (vgl. act. 4/7; act. 158 S. 2 E. 1.1). Es handelt sich um ein- zelne Mietverhältnisse. Die Mietverträge waren jedoch insofern alle miteinander verbunden, als die Mietdauer für alle vier Wohnungen befristet war und unbestrit- tennermassen gemäss Vereinbarung am 1. April 2016 geendet hätte (vgl. act. 158 S. 18 E. 4.1.1 i.V.m. act. 159 S. 41 Rz. 23).

Ab Spätsommer 2011 machten sich in der Liegenschaft erstmals Feuchtig- keitsprobleme bemerkbar, welche Weiterungen nach sich zogen und Expertisen nötig machten (vgl. act. 158 S. 3 ff. E. 1.2 – E. 1.4; S. 6 ff. E. 1.6 – E. 1.13). Am 31. Mai 2012 kündigte die Mieterin die vier Mietverträge fristlos (vgl. act. 158 S. 9 E. 1.13 i.V.m. act. 4/19). Parallel zur Feuchtigkeitsproblematik, die sich über meh- rere Monate hinzog, rügte die Mieterin zahlreiche weitere Mängel an den Mietob- jekten (vgl. act. 158 S. 5 E. 1.5).

- 9 - 2.1 Für die erstinstanzliche Prozessgeschichte kann zur Vermeidung von Wie- derholungen vorab auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil verwiesen wer- den (vgl. act. 151 = act. 158 = act. 160 S. 11 ff.).

Hervorzuheben ist in prozessualer Hinsicht, dass den Parteien aufgrund des vorläufigen Beweisergebnisses und mit Blick auf die (beschränkte) Untersu- chungsmaxime Gelegenheit zur Ergänzung des Behauptungsverfahrens gegeben wurde betreffend den Sachverhalt von der Erstbesichtigung durch G._____ am 30. Januar 2012 bis zur fristlosen Kündigung der Mieterin Ende Mai 2012 (vgl. act. 104; act. 109; act. 113; act. 118). Die Vorinstanz erwog dabei nament- lich, es stelle sich aufgrund des vorläufigen Beweisergebnisses in tatsächlicher Hinsicht die Frage, wie die Vermieterin selber oder durch von ihr Beauftragte die Mieterin über die getroffenen Massnahmen und deren Ergebnisse orientiert habe, nachdem die Verunsicherung der Mieterin über die Sicherheit des Bauwerks spä- testens seit dem Warnschreiben der H._____ vom 4. Januar 2012 bestanden ha- be (vgl. act. 104 S. 3 E. 3). 2.2 Im angefochtenen Urteil bejahte die Vorinstanz das Recht der Mieterin, die vier Mietverträge fristlos zu kündigen und wies in der Konsequenz die widerkla- gewiese geltend gemachte Forderung der Vermieterin von Fr. 31'964.– für Miet- zins bis zum Verkauf der Liegenschaft am 11. Oktober 2012 ab (vgl. act. 158 S. 18 ff. E. 4.1). Zudem wies sie den von der Vermieterin ebenfalls widerklage-

weise geltend gemachten Anspruch von Fr. 41'681.10 nebst Zins zu 5 % Zins seit

E. 1.1

Vorab macht die Vermieterin geltend, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 154 ZPO keine Beweisverfügung erlassen. Dies habe zur Folge gehabt, dass nicht alle offerierten Beweise abgenommen worden seien (z.B. Expertise betreffend Statik der Balkone, nicht alle Zeugen befragt, Zeugen nicht vollständig befragt) und die Beweisabnahme ohne Struktur, ohne klare Verteilung der Beweislast und ohne vollständige Berücksichtigung aller Beweissätze erfolgt sei. Gemäss OGer ZH RB170016 vom 26. Juni 2017 sei der Erlass einer Beweisverfügung zwingend. Daher habe dies die Berufungsinstanz nachzuholen oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, was eventualiter beantragt werde. Sie habe bereits in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis festgehalten, das Verfahren sei noch nicht spruchreif (vgl. act. 159 S. 4 Rz. 7).

E. 1.2

Die Vermieterin behauptet lediglich pauschal, es sei keine Beweisverfügung erlassen worden, eine solche sei aber zwingend. Dabei nimmt sie insbesondere keinen Bezug auf die Beweisverfügung vom 14. Juli 2016 betreffend die Mängel, in der die Vorinstanz die abgenommenen Beweismittel bezeichnete und bestimmte, welcher Partei zu welchen Tatsachen der Haupt- und welcher der Gegenbeweis obliegt (vgl. Prot. VI. S. 50 ff.). Auch geht die Vermieterin auf die weiteren Umstände nicht ein. Insbesondere setzt sie sich nicht damit auseinander, dass die Vorinstanz zu Ursache, Ausmass, Behebung und Folgen des zwischen den Parteien umstrittenen Wasserschadens aufgrund der eingeschränkten Untersuchungsmaxime Beweisverfügungen erliess und Zeugeneinvernahmen durchführte, weil die Parteien offenbar teilweise keine Kenntnis von den Feststellungen und Massnahmen gehabt hätten, welche im Rahmen der Instandstellung des Schadens getroffen worden seien (vgl. act. 73, act. 75, act. 85). Zudem lässt sie unerwähnt, dass die Parteien über die Beweisthemen jeweils vor den jeweiligen Beweiserhebungen informiert worden waren (vgl. insb. Prot. VI. S. 34 f. und S. 55 ff.). Auch zu der von ihr beantragten vorsorglichen Beweisabnahme (Augenschein

- 14 - und Expertise betreffend Zustand der Liegenschaft, vgl. act. 55) äussert sie sich nicht.

Weiter substantiiert die Vermieterin ihre allgemeine Behauptung nicht, wonach nicht alle offerierten Beweise abgenommen worden seien. Auch geht sie nicht auf die vorinstanzlichen Erwägungen betreffend antizipierte Beweiswürdigung von einzelnen Beweismitteln ein, sondern moniert pauschal, es seien nicht alle Zeugen befragt worden. Überdies gibt sie zwar an, die (befragten) Zeugen seien nicht vollständig befragt worden, sagt aber nichts dazu, zu welchen Fragen welche Zeugen ihrer Ansicht nach noch hätten befragt werden müssen, und auch nicht weshalb.

Weiter enthält auch das Vorbringen, die Beweisabnahme sei ohne klare Verteilung der Beweislast und ohne vollständige Berücksichtigung aller Beweissätze erfolgt, keine Ausführungen dazu, inwiefern die Beweislastverteilung unklar sein soll oder inwiefern welche Beweissätze nicht vollständig berücksichtigt worden sein sollen. Die ebenfalls unsubstantiierte Behauptung, die Vermieterin habe bereits vor Vorinstanz die Auffassung vertreten, das Verfahren sei noch nicht spruchreif (vgl. act. 159 S. 4 Rz. 7), ändert daran nichts. Woraus sie die fehlende Spruchreife ableiten und was sie damit geltend machen will, legt sie nicht dar, und ist auch nicht ersichtlich.

E. 1.3

Da die Vermieterin lediglich pauschale Behauptungen aufstellt, ohne darzulegen, inwiefern die Vorinstanz verfahrensrechtliche Fehler gemacht haben und namentlich die Schweizerische Zivilprozessordnung unrichtig angewandt haben soll, kommt sie ihrer Begründungslast nicht nach. Daher muss nicht weiter darauf eingegangen werden. Im Übrigen haben die Parteien gerade keinen voraussetzungslosen Anspruch auf Beweisabnahme (vgl. Art. 150 Abs. 1, Art. 151 und Art. 152 Abs. 1 ZPO) und damit auch nicht darauf, dass alle von ihnen angebotenen Beweismittel abgenommen werden.

Auf die andernorts in der Berufungsschrift vorgebrachten konkreten Beanstandungen zu antizipierter Beweiswürdigung und Nichtabnahme von Beweismitteln seitens der Vorinstanz vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern, zu-

- 15 - mal sie nicht überzeugen. Darauf wird im materiellen Teil an entsprechender Stelle zurückzukommen sein (vgl. insb. E. 3.1.7.2.2, E. 3.2.3, E. 3.3.1, E. 4.3.2 und E. 4.3.4). 2. Fristlose Kündigung, Vorinstanzliche Begründung und Parteistandpunkte: 2.1 Zusammengefasst erwog die Vorinstanz, die Mieterin habe aufgrund der konkreten Umstände nach der Warnmeldung der H._____ vom 4. Januar 2012 davon ausgehen müssen, dass die Statik der Liegenschaft nicht gesichert sei, zumal ihr dies von den zwei von ihr beigezogenen Experten I._____ und N._____ bestätigt worden sei. Die Vermieterin habe die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Abklärungen nicht vornehmen lassen und sei ihrer Aufklärungspflicht gegenüber der Mieterin nicht nachgekommen. Daher sei ihr bzw. den Bewohnern das (weitere) Verbleiben in den Wohnräumen ohne weiterführende Informationen seitens der Vermieterin objektiv nicht zumutbar gewesen bzw. es habe ein schwerwiegender Mangel vorgelegen (vgl. act. 158 S. 20 ff. E. 4.1.4 – E. 4.1.13). Zudem erwog die Vorinstanz, die Mieterin habe den Mangel nicht selber zu verantworten und eine allfällig verspätete Mängelrüge könne ihr nicht angelastet werden (vgl. act. 158 S. 30 ff. E. 4.1.14 – E. 4.1.16), es müsse davon ausgegangen werden, dass die Ursache des Wasserschadens im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung der Mieterin noch nicht endgültig gefunden worden bzw. dieser noch nicht behoben gewesen sei (vgl. act. 158 S. 33 f. E. 4.1.17) und das Zuwarten der Mieterin mit der fristlosen Kündigung erscheine unter den gegebenen Umständen als angemessen (vgl. act. 158 S. 34 f. E. 4.1.18). Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die Mieterin habe die Mietverträge aller vier Wohnungen zu Recht fristlos gekündigt (vgl. act. 158 S. 35 E. 4.1.19). 2.2.1 Demgegenüber stellt sich die Vermieterin in Bezug auf die objektive Zumutbarkeit – wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 158 S. 20 E. 4.1.3 f. m.w.H.) – zusammengefasst auf den Standpunkt, hinsichtlich der Statik des Gebäudes oder Teilen davon habe nie eine Einsturzgefahr bestanden, insbesondere nicht im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung am 31. Mai 2012. Selbst wenn die Mieterin es allenfalls subjektiv so empfunden habe, als liege ein schwerwiegender Mangel vor, sei dies objektiv nicht der Fall gewesen. Insofern erblickt sie den schwerwie-

- 16 - genden Mangel – anders als die Vorinstanz – in einer tatsächlich bestehenden Einsturzgefahr der gesamten Liegenschaft, welche ihrer Ansicht nach objektiv aber nie vorgelegen habe (vgl. insb. act. 159 S. 6 Rz. 10, S. 40 Rz. 23), und geht davon aus, dieser Mangel müsse im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung tatsächlich (noch) vorgelegen haben.

Dessen ungeachtet nimmt die Vermieterin in ihrer Berufungsschrift auch Bezug auf die konkreten Umstände und macht namentlich geltend, die Mieterin habe sich nach allen Geschehnissen und Beurteilungen nicht auf die älteren Warnmeldungen der H._____ (vom 4. Januar 2012) verlassen dürfen. Diese seien nicht einmal von den von der Mieterin beigezogenen Experten I._____ und N._____ gestützt worden (vgl. insbes. act. 159 S. 32 f. Rz. 18). Die Mieterin habe am 30. Januar 2012 und auch danach wiederholt durch den Experten G._____ und die Vermieterin Kenntnis erhalten, dass kein schwerwiegender Mangel vorliege, nachdem G._____ ausdrücklich bezüglich Einsturzgefahr der Liegenschaft und der streitgegenständlichen Badezimmerdecke Entwarnung gegeben habe und die heruntergekommene Gipsdecke samt dem vom Wasserschaden beschädigten Teil des Decken-Boden-Bereichs in den Badezimmern EG und 1. OG per Ende Februar 2012 saniert worden sei (vgl. act. 159 S. 6 Rz. 10). Dazu, was abgeklärt und begutachtet worden sein sowie wovon die Mieterin Kenntnis erhalten haben soll, stellt die Vermieterin jedoch keine klaren Behauptungen auf (vgl. dazu unten E. 3.1.6). 2.2.2 Zur Verantwortlichkeit der Mieterin (Mängelrüge / Fehlverhalten) hält die Vermieterin zusammengefasst dafür, zum einen sei die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz (vgl. act. 158 S. 21 E. 4.1.4) falsch, wonach sie die Mieterin für den Wasserschaden verantwortlich gemacht habe, ohne nähere Abklärungen veranlasst zu haben (vgl. act. 159 S. 6 f. Rz. 10). Zum anderen habe sich entgegen der Feststellung der Vorinstanz (vgl. act. 158 S. 29 ff. E. 4.1.14 – E. 4.1.16), nicht die Muffe an der Steigleitung in der Mauer gelöst, sondern ein Zuleitungsrohr beim Wasserhahn beim Bad sei im Bereich der Muffe angerissen gewesen und habe geronnen. Dies sei ein massgeblicher Unterschied (vgl. act. 159 S. 33 Rz. 20). Der angebotene Zeuge habe die Muffe ordnungsgemäss angezogen ge-

- 17 -

habt, was gezeigt hätte, dass eine äussere Einwirkung die Muffe wieder gelöst haben müsse (vgl. act. 159 S. 34 Rz. 20). 2.2.3 Zur Ursache des Wasserschadens bringt die Vermieterin im Wesentlichen vor, es sei falsch, dass die Ursache des Wasserschadens nicht behoben worden sei. Zwar sei die Ursache letztlich nicht ganz klar gewesen, doch seien mehrere mögliche Ursachen (z.B. Fugen, angerissenes Zuleitungsrohr beim Wasserhahn, Ablauf, undichte Muffe) und insbesondere auch der Schaden an der Badezimmerdecke (des Badezimmers im EG) behoben worden, sodass die Vermieterin damals habe davon ausgehen dürfen, der gerügte Wasserschaden sei behoben. Was der Unterzeichnete in act. 111 zur Ursache des Wasserschadens ausgeführt habe, widerspiegle nicht das, wovon die Vermieterin im Zeitpunkt vor der fristlosen Kündigung ausgegangen sei (vgl. act. 159 S. 35 Rz. 21). 2.2.4 Zur Angemessenheit des Zuwartens mit der fristlosen Kündigung stellt sich die Vermieterin im Wesentlichen auf den Standpunkt, am 31. Mai 2012 sei ein fristloses Kündigungsrecht "verwirkt" und die angesetzte Frist zur Behebung des Mangels viel zu kurz gewesen (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22). 2.3 Soweit die Vermieterin in ihrer Berufungsschrift lediglich den Sachverhalt aus ihrer Sicht schildert sowie zusammenhangslos eigene Würdigungen von Sachverhalten darlegt oder auch nur vorinstanzliche Erwägungen wiedergibt (vgl. insb. act. 159 S. 7 f. Rz. 10; S. 8 f. Rz. 11; S. 9 f. Rz. 12; S. 15 ff. Rz. 13; S. 21 ff. Rz. 14; S. 25 ff. Rz. 15; S. 29 Rz. 17; S. 32 Rz. 18; S. 33 Rz. 19; S. 36 Rz. 21; S. 38 f. Rz. 22), ohne konkret darzutun, was sie daraus für sich ableitet, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen von ihrer Sicht abweichen oder ihrer Ansicht nach nicht zutreffen, genügt dies den Anforderungen an die Berufungsbeurteilung nicht. Auf diese Ausführungen ist von vornherein nicht einzugehen. 2.4 Zudem ist es nicht erforderlich, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr reicht es aus, sich auf

die für den Entscheid wesentlichen Punkte zu beschränken (vgl. BGE 134 I 83 ff., E. 4.1 m.H.).

- 18 -

Des Weiteren geht die Vermieterin in ihrer Berufungsschrift auf die Argumentation der Vorinstanz teilweise nur scheinbar ein, ohne diese tatsächlich zu widerlegen. Stattdessen beharrt sie weitgehend auf ihren bereits vor Vorinstanz eingenommenen Standpunkten, wobei sie ihre früheren Rechtsschriften (namentlich die Klageantwort, Duplik und Eingabe betreffend Sachverhaltsergänzung) teils wörtlich wiederholt. Damit verkennt sie, dass vor dem Berufungsgericht nicht einfach der vorinstanzliche Prozess fortgeführt oder gar wiederholt wird, sondern die Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Lichte gezielt dagegen formulierter Beanstandungen überprüft werden (vgl. OGer ZH LB140086 vom 27. Februar 2015, E. 5.2.1 mit Verweis auf BGer 4A_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1 und 5; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013, E. 4.3; BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.1 m.w.H.).

Somit ist im Folgenden lediglich auf gezielt gegen Erwägungen des angefochtenen Entscheids formulierte Beanstandungen einzugehen, die wesentliche Punkte betreffen. Das Recht ist dabei von Amtes wegen anzuwenden, und es sind sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt zu prüfen, ohne Bindung an die Argumente der Parteien und der Vorinstanz (vgl., BGE 133 II 249, E. 1.4.1 m.w.H.). 3. Würdigung (fristlose Kündigung) Nachfolgend ist auf die objektive Unzumutbarkeit bzw. auf den schwerwiegenden Mangel einzugehen (E. 3.1), die Verantwortlichkeit der Mieterin (E. 3.2), die Ursache des Wasserschadens (E. 3.3) und auf die Angemessenheit des Zuwartens der Mieterin mit der Kündigung (E. 3.4). 3.1 Objektive Unzumutbarkeit / Schwerwiegender Mangel 3.1.1 Eine fristlose Kündigung gemäss Art. 259b lit. a OR setzt namentlich voraus, dass der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung ist gegeben, wenn die Weiterführung des Dauerschuldverhältnisses dem Mieter "objektiv" – das heisst nach Auffassung vernünftiger und korrekter

- 19 - Menschen im Lichte der konkreten vertraglichen Gebrauchsbestimmung – nicht (mehr) zugemutet werden kann, die Sache zu gebrauchen (vgl. ZK OR-HIGI, 3. Aufl. 1994, Art. 259b N 32 und Art. 258 N 43). Ob dies der Fall ist, bestimmt das Sachgericht unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles (vgl. BGer 4A_11/2013 vom 16. Mai 2013, E. 3.1; BGer 4C.168/2001 vom 17. August 2001, E. 4a; BGer 4C.291/2000 vom 11. April 2001, E. 4a).

Ein schwerwiegender Mangel setzt jedoch nicht zwingend eine objektiv bzw. tatsächlich vorliegende Gefährdung höherwertiger Güter des Mieters durch den Gebrauch der Sache voraus. Vielmehr ist entscheidend, ob es dem Mieter unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles nach Auffassung vernünftiger und korrekter Menschen zumutbar ist, die Mietsache zu gebrauchen. Daraus folgt, dass die faktische Möglichkeit der Benutzung und/oder die tatsächliche Benutzung der Mietsache als solche einen schwerwiegenden Mangel noch nicht ausschliessen. 3.1.2.1 Die Vorinstanz ist in Auseinandersetzung mit der Rechtsauffassung der Vermieterin zur Ansicht gelangt, es komme nicht ausschliesslich darauf an, ob in tatsächlicher Hinsicht ein schwerwiegender Mangel vorliege, der den Mieter in seinen vitalen Interessen gefährde (vgl. act. 158 S. 27 E. 4.1.10), sondern darauf, ob die Mieterin aufgrund der konkreten Umstände vom Vorliegen eines schwerwiegenden

Mangels habe ausgehen müssen (vgl. act. 158 S. 20 E. 4.1.4 und S. 28 E. 4.1.11). Dies zu Recht, zumal wie oben dargelegt entscheidend ist, ob es der Mieterin unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls nach Auffassung vernünftiger und korrekter Menschen zumutbar ist, die Mietsache (noch) zu gebrauchen. 3.1.2.2 Den schwerwiegenden Mangel erblickte die Vorinstanz sodann darin, dass die Mieterin nach der Warnmeldung der H._____ vom 4. Januar 2012 aufgrund der konkreten Umstände habe davon ausgehen dürfen und müssen, dass die Statik der (gesamten) Liegenschaft nicht mehr gesichert gewesen sei (vgl. insb. act. 158 S. 27 E. 4.1.9, S. 28 E. 4.1.11 und S. 30 E. 4.1.12). Die Vermieterin habe es unterlassen, die statische Stabilität des Altbaus abzuklären und die Mieterin über die Resultate zu informieren. Die einzige Verlautbarung zur Si-

- 20 - cherheit habe die Mieterin vom Experten der Versicherung (G._____) erhalten, welcher nach oberflächlicher erster Prüfung ohne Aktenkenntnis und ohne eigene Abklärungen wie Wandöffnung und Leckreparatur abzuwarten, die Situation mündlich als nicht kritisch eingeschätzt und dies der Mieterin so mitgeteilt habe. Damit sei es der Vermieterin anzulasten, dass sie die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Abklärungen – insbesondere auch nicht nach Eingang der Warnmeldung der H._____ – habe vornehmen lassen und sie ihrer Aufklärungspflicht gegenüber der Mieterin nicht nachgekommen sei. Solange die Vermieterin keine weiterführenden Abklärungen habe vornehmen lassen, habe die Mieterin nach der Warnmeldung der H._____ davon ausgehen dürfen und müssen, die Statik der Liegenschaft sei nicht mehr gesichert gewesen, zumal ihr dies auch von den zwei von ihr (der Mieterin) beigezogenen Experten I._____ und N._____ bestätigt worden sei (vgl. act. 158 S. 30 Rz. 4.1.12).

Es ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass eine in Frage gestellte bzw. nicht gesicherte Statik einer (gesamten) Liegenschaft einen schwerwiegenden Mangel darstellt. Denn es ist einer Mieterin nach Auffassung vernünftiger und korrekter Menschen insbesondere nicht (mehr) zumutbar, die Wohnungen in einer Liegenschaft als Mietobjekte zu gebrauchen, wenn sie davon ausgehen darf oder muss, die Statik der Liegenschaft sei in Frage gestellt bzw. nicht (mehr) gesichert. Mit anderen Worten braucht keine tatsächliche Einsturzgefahr der (gesamten) Liegenschaft gegeben zu sein. Es genügt bereits der begründete Anschein dafür. 3.1.3 Die Vermieterin wiederholt in ihrer Berufungsschrift fast gebetsmühlenartig ihren bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Einwand, wonach es entscheidend sei, dass es in objektiver (im Sinne von tatsächlicher) Hinsicht nie einen schwerwiegenden Mangel gegeben habe, zumal hinsichtlich der Statik des Gebäudes oder Teilen davon nachweislich nie eine Einsturzgefahr vorgelegen habe, insbesondere auch nicht im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung. Sie bringt vor, dieser Standpunkt werde auch vom Gerichtsgutachter gestützt und der Mieterin wäre die Fortsetzung der Mietverhältnisse nur dann nicht mehr zumutbar gewesen, wenn (tatsächlich) eine Einsturzgefahr der (gesamten) Liegenschaft bestanden hätte bzw. wenn die Mieterin dies hätte beweisen können (vgl. insb. act. 159 S. 5 f. Rz. 10).

- 21 -

Soweit die Vermieterin auf ihrer Ansicht beharrt, ohne darzutun, inwiefern die Vorinstanz Recht falsch angewandt haben soll, muss auf ihre entsprechenden Vorbringen nicht weiter eingegangen werden. Dasselbe gilt namentlich für ihre in die gleiche Richtung stossenden Vorbringen, wonach alle vier von der Mieterin gemieteten Wohnungen vollumfänglich (effektiv) bewohnbar und gebrauchstauglich gewesen seien (vgl. insb. act. 159 S. 13 f. Rz. 12 und S. 37 Rz. 21) und es sei den Bewohnern der beiden Wohnungen (im EG und 1. OG)

ohne weiteres zumutbar gewesen, die Nasszellen im 2. OG und DG mitzubeneutzen (vgl. act. 159 S. 14 Rz. 12 und S. 33 Rz. 18). Auch der Einwand der Vermieterin, der gerügte Wasserschaden (an der Badezimmerdecke EG) sowie dessen Ursache und der damit verbundene Mangel sei per Ende Februar 2012 nachhaltig behoben worden bzw. habe im Kündigungszeitpunkt nicht mehr bestanden, geht an der Sache vorbei, soweit die Vermieterin damit das tatsächliche Fehlen einer Gefahr des Einsturzes der (gesamten) Liegenschaft behaupten und/oder einen schwerwiegenden Mangel im (ihrer Ansicht nach im Zeitpunkt der Kündigung bereits behobenen) Wasserschaden im Decken-Boden-Bereich der Badezimmer EG und 1. OG erblicken will (vgl. z.B. act. 159 S. 4 f. Rz. 9; S. 24 Rz. 14; S. 28 Rz. 16; S. 35 f. Rz. 21; S. 40 Rz. 22). Selbst wenn der damalige Wasserschaden durch die Behebung von mehreren möglichen Ursachen (vollständig) behoben worden wäre, legt die Vermieterin nicht dar und ist auch nicht erkennbar, inwiefern dadurch die Sicherheit der Statik der gesamten Liegenschaft nicht mehr in Frage gestanden haben bzw. gesichert gewesen sein soll. Im Übrigen wird dieser rechtliche Standpunkt der Vermieterin entgegen deren Ausführungen vom Gerichtsgutachter nicht gestützt. Dieser kann sich zwar zu den Tatsachen äussern. Deren rechtliche Würdigung ist jedoch dem Gericht vorbehalten.

3.1.4 Die Vermieterin bringt dazu weiter vor, gemäss BGER 4A_647/2015 vom 11. August 2016, E. 5 sei – anders als im vorliegenden Fall – nicht mehr bestritten gewesen, dass ein Mangel vorgelegen habe. Der Vermieter habe den Mieter, der die Wohnung berechtigterweise aufgrund eines gesundheitsschädigenden Mangels verlassen habe, über den Wegfall des Mangels zu informieren, vorbehaltlich anderweitiger Kenntnisnahme des Mieters. Habe der Mieter anderweitig vom Wegfall Kenntnis erhalten, dürfe er nicht mehr vom Fortbestand des Mangels

- 22 - ausgehen. Hinsichtlich der Statik des Gebäudes oder Teilen davon habe nie eine Einsturzgefahr bzw. in objektiver Hinsicht nie ein schwerwiegender Mangel vorgelegen. Davon habe die Mieterin bereits am 30. Januar 2012 und auch danach wiederholt durch den von ihrer Gebäudeversicherung eingeschalteten Experten G._____ und durch die Vermieterin Kenntnis erhalten (vgl. act. 159 S. 6 Rz. 10). Auch an anderer Stelle zitiert die Vermieterin den erwähnten Entscheid und hält dafür, die Behauptung der Vorinstanz sei falsch, wonach sie ihre Informationspflicht nicht erfüllt habe, weshalb es nicht darauf ankäme, ob die Liegenschaft einsturzgefährdet gewesen sei. Damit begehe die Vorinstanz eine Rechtsverletzung und widerspreche dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. act. 159 S. 33 Rz. 18). Sinngemäss macht die Vermieterin damit geltend, es habe keinen Mangel gegeben und darüber hätten sie sowie G._____ die Mieterin informiert.

Im erwähnten Entscheid hielt das Bundesgericht im Wesentlichen fest, dass es in jenen Fällen, in welchen im Zeitpunkt der Abmahnung ein schwerwiegender Mangel bestanden habe und die Mieter deshalb berechtigt gewesen seien, die Frist ausserhalb der Wohnung abzuwarten, nach Treu und Glauben die Obliegenheit des davon wissenden Vermieters sei, vor Ablauf der Frist (bzw. jedenfalls vor der fristlosen Kündigung seitens der Mieter) diesen mitzuteilen, dass der Mangel seines Erachtens nicht mehr bestehe. Ob der Mangel im Zeitpunkt der Kündigung noch vorhanden gewesen sei, sei nicht entscheidend, wenn der Vermieter dieser Obliegenheit bis spätestens vor der fristlosen Kündigung nicht nachgekommen sei. Er trage in diesem Fall das Risiko, dass die Mieter davon ausgingen, der Mangel bestehe fort, selbst wenn dem nicht so sei. Der Vermieter habe deswegen nach Treu und Glauben eine Informationsobliegenheit gegenüber den Mietern, weil er – wenn er

sich pflichtgemäss um die Mängelbeseitigung bemühe – insbesondere den Stand der Mängelbehebungsarbeiten kenne und über den aktuellen Zustand Bescheid wisse (vgl. OGer ZH NG150005 vom 22. Oktober 2015, E. 3.4.3, bestätigt in BGer 4A_647/2015 vom 11. August 2016, E. 5.1.3). Da der schwerwiegende Mangel erst dann wegfällt, wenn der Mieterin der Gebrauch der Mietsache nach Auffassung vernünftiger und korrekter Menschen (wieder) zuzumuten ist, muss der Mieterin aber nicht nur der Wegfall an sich mitgeteilt werden,

- 23 - sondern auch, weshalb dies der Fall sein soll (vgl. OGer ZH NG150005 vom 22. Oktober 2015, E. 3.4.3).

Soweit die Vermieterin in diesem Zusammenhang behauptet, es habe in objektiver (im Sinne von tatsächlicher) Hinsicht keinen schwerwiegenden Mangel gegeben, kann auf das eben Gesagte verwiesen werden (vgl. oben E. 3.1.2 f.).

Wie noch darzulegen sein wird, ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, die Statik der (gesamten) Liegenschaft sei mit Schreiben der H. _____ vom 4. Januar 2012 in Frage gestellt worden bzw. diese sei nicht gesichert gewesen (vgl. nachfolgend E. 3.1.5 ff.). Zum Zeitpunkt der Abmahnung, in welchem die Mieterin die Vermieterin unter Ansetzung einer Frist zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat, gemäss Vermieterin am 11. Januar 2012 (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22), bestand dieser schwerwiegende Mangel somit bereits. Die Vermieterin bestreitet die Darstellung der Mieterin nicht, wonach diese bzw. die Bewohner die Liegenschaft im Februar 2012 verlassen hätten (vgl. act. 172 S. 9 Rz. 9), und geht selber richtigerweise davon aus, dass es in diesem Fall ihre Aufgabe (der Vermieterin) gewesen wäre, die Mieterin darüber zu informieren, dass und weshalb der Mangel ihrer Ansicht nach weggefallen sei, sofern die Mieterin davon nicht bereits anderweitig Kenntnis erhalten habe (vgl. act. 159 S. 6 Rz. 10).

Die Vermieterin stellt sich zwar (auch) auf den Standpunkt, die Mieterin habe nicht vom Fortbestand eines Mangels ausgehen dürfen, weil sie sowohl von ihr als auch anderweitig (seitens des Experten G. _____) vom Nichtbestand einer tatsächlichen Einsturzgefahr der Liegenschaft (und der streitgegenständlichen Badezimmerdecke) Kenntnis erhalten habe. Dass die Statik der Liegenschaft jedoch abgeklärt und begutachtet worden sei und die Mieterin bis spätestens vor der fristlosen Kündigung Kenntnis davon erhalten habe, dass und weshalb die Statik der Liegenschaft nicht mehr in Frage stehen bzw. gesichert sein soll, behauptet die Vermieterin nicht rechtsgenügend. Es ist auf die Ausführungen betreffend Abklärung und Begutachtung der Statik der Liegenschaft zu verweisen (vgl. unten E. 3.1.6).

- 24 - 3.1.5 Im Sinne eines Zwischenfazits kann festgehalten werden, dass die Statik einer gesamten Liegenschaft, die in Frage gestellt wurde bzw. nicht gesichert war, einen schwerwiegenden Mangel darstellt (vgl. E. 3.1.1 f.). Diesen zu beseitigen und die Mieterin darüber zu orientieren, dass und weshalb dieser weggefallen sei, ist grundsätzlich die Pflicht der Vermieterin (vgl. E. 3.1.7 und E. 3.1.4). Die Vermieterin wäre ihrer Obliegenheit daher nur dann nachgekommen, wenn sie der Mieterin mitgeteilt hätte, dass und weshalb dieser schwerwiegende Mangel ihres Erachtens nicht mehr bestehe, oder die Mieterin anderweitig davon Kenntnis erhalten hätte. 3.1.6 Die Kenntnisnahme der Mieterin vom Wegfall des Mangels, setzt im vorliegenden Fall insbesondere voraus, dass entsprechende Abklärungen und Begutachtungen der in Frage gestellten bzw. nicht gesicherten Statik der (gesamten) Liegenschaft getätigt wurden.

Ob der seitens der Gebäudewasserversicherung der Vermieterin entsandte Experte G._____ (in Zusammenarbeit mit J._____) die Statik des Altbaus bzw. der gesamten Liegenschaft überprüft und begutachtet haben soll, bleibt aufgrund der Behauptungen der Vermieterin unklar, zumal diese widersprüchlich und teilweise auch unsubstantiiert sind (vgl. act. 159 S. 5 Rz. 9 [Vermieterin habe die Vorwürfe abgeklärt, wonach die Auswirkungen des Wasserschadens und auch der bedrohliche Zustand der Liegenschaft weder behoben noch abgeklärt worden seien]; S. 8 Rz. 11 [Einsturzgefahr sei "ganzheitlich" ausgeschlossen worden]; S. 14 Rz. 13 [Aufgabe sei Eingrenzung des Wasserschadens gewesen]; S. 15 Rz. 13 [Untersuchungen betreffend Statik seien "ein Thema" gewesen]; S. 21 f. Rz. 14 [G._____ habe gewusst, worum es gegangen sei bzw. worauf er zu achten gehabt habe]; S. 24 Rz. 14 [auch eingehende Abklärungen hinsichtlich Statik]; S. 24 Rz. 14 [sei vorab hinsichtlich der angeblichen Einsturzgefahr gewarnt worden]; S. 24 Rz. 14 [hinsichtlich angeblicher Einsturzgefahr vorgewarnt seien überall Messungen, Schwingtests gemacht worden] und S. 24 Rz. 14 [nicht nochmals das ganze Haus untersuchen]; S. 24 Rz. 14 [sei nicht nachvollziehbar, weshalb G._____ nach den neuen Erkenntnissen losgelöst vom Wasserschaden in jeder Etage noch weitere Sondierungen hätte veranlassen bzw. das gesamte Gebäude

- 25 - auf seine Statik hin hätte untersuchen sollen]; S. 26 Rz. 15 [die Vermieterin habe die Sicherheit der Liegenschaft durch einen Statikfachmann untersuchen lassen etc.]; S. 26 Rz. 15 [keinerlei Gründe das gesamte Haus mit Sondierlöchern zu öffnen und zusätzlich die ganze Liegenschaft auf ihre Statik hin begutachten zu lassen, Wasserschaden bzw. Mangel im Badezimmer EG sei geprüft und behoben worden]; S. 26 Rz. 15 [gerügter Mangel (bzw. der Wasserschaden, S. 35 Rz. 21) sei überprüft und behoben worden]; S. 29 Rz. 17 [es seien Abklärungen betreffend Wasserschaden und Statik der Badezimmerdecke erfolgt, kein Anlass zusätzlich Gesamtliegenschaft bis ins letzte Detail auf die Statik zu prüfen]; S. 29 Rz. 17 [Abklärungen seien nicht schwerpunktmässig auf die Statik der Gesamtliegenschaft sondern im Hinblick auf Schadensbehebung erfolgt]; S. 29 Rz. 17 [Gefährdungen hinsichtlich der Statik seien mit Beurteilung der Statik im Hinblick auf die Schadensbehebung im gleichen Zug ausgeschlossen worden]; S. 30 Rz. 18 [Stabilität des Altbaus sei nur dort beurteilt worden, wo sich der Wasserschaden verwirklicht habe]; S. 31 Rz. 18 [nur bei Wasserschaden seien Untersuchungen vorgenommen und die statische Stabilität des gesamten Altbaus nicht weiter abgeklärt worden]).

Aus diesen unterschiedlichen und nicht übereinstimmenden Vorbringen geht auch nicht hervor, was an der vorinstanzlichen Feststellung genau falsch sein soll, wonach die Vermieterin die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Abklärungen nicht habe vornehmen bzw. die in Frage gestellte bzw. nicht gesicherte Statik der Liegenschaft nicht habe abklären lassen. Damit kommt die Vermieterin ihrer Begründungspflicht nicht nach. Daher bleibt auch unklar, wovon die Mieterin überhaupt Kenntnis erhalten haben könnte. Im vorliegenden Verfahren erübrigt es sich somit, auf die umfangreichen Ausführungen der Vermieterin zu den von G._____ am 30. Januar 2012 und danach getätigten Abklärungen sowie Begutachtungen weiter einzugehen. In der Konsequenz kann auch die Frage der Erfüllung der Informations- bzw. Mitteilungspflicht nicht beantwortet werden. 3.1.7 Die Vermieterin bemängelt überdies, die Mieterin hätte eine wirklich seriöse Abklärung veranlassen und finanzieren müssen, anstatt günstige, oberflächliche Augenscheine ohne genaue Ursachenprüfung in Auftrag zu geben, wenn sie

- 26 - schon selber Experten zur Prüfung der Statik beiziehe (vgl. act. 159 S. 13 Rz. 12). Es sei die Aufgabe der von der Mieterin beigezogenen Experten gewesen, voll- ständige und seriöse Abklärungen durchzuführen und die Mieterin zu beruhigen, sofern diese tatsächlich Angst gehabt haben sollte, dass die Liegenschaft keine genügende Stabilität mehr biete (vgl. act. 159 S. 33 Rz. 19).

Die Vermieterin übergeht dabei zum einen die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach es der Vermieterin obgelegen hätte, die notwendigen Massnahmen zur Abklärung der allfälligen Gefährdungssituation einzuleiten, wenn (und weil) die Mieterin aufgrund der konkreten Umstände vom Vorliegen eines schwerwiegen- den Mangels ausgehen müssen (vgl. act. 158 S. 28 ff. E. 4.1.11 f.). Zum an- deren liegt es in der Natur der Sache, dass die Entdeckung eines vom Vermieter zu beseitigenden Mangels durch eine seiner Hilfspersonen bzw. durch das Wis- sen des Vermieters dessen Beseitigungspflicht auslöst (vgl. BK OR-GIGER, a.a.O., Art. 259b N 10), und nicht jene der Mieterin. Wie sogleich darzulegen sein wird, bestand ein von der Vermieterin zu beseitigender (schwerwiegender) Mangel bzw. musste die Mieterin nach der Warnmeldung der H._____ vom 4. Januar 2012 davon ausgehen, dass die Statik der Liegenschaft nicht (mehr) gesichert sei (vgl. sogleich E. 3.1.8). Da es nicht an der Mieterin ist, den schwerwiegenden Mangel zu beseitigen, stossen diese Einwände der Vermieterin ins Leere. 3.1.8 Die Vermieterin behauptet an verschiedenen Stellen ihrer Berufungsschrift, die Statik der Liegenschaft sei gar nicht – oder zumindest nicht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft (vgl. insbes. act. 159 S. 12 und S. 13 Rz. 12 [Einsturzge- fahr höchstens hinsichtlich des Boden-Decken-Bereichs in den Badezimmern EG und 1. OG]) – in Frage gestellt worden (vgl. insbes. act. 159 S. 8 Rz. 11 [aus dem Schreiben der H._____ vom 4. Januar 2012 habe Mieterin nicht ableiten können, dass die Gefahr einer fehlenden Tragfähigkeit für das ganze Gebäude bestehe]). Sie sei nicht verpflichtet gewesen, die Statik der gesamten Liegenschaft abklären und begutachten zu lassen. Die Mieterin habe aufgrund der konkreten Umstände nicht von einer Gefahr der fehlenden Tragfähigkeit des ganzen Gebäudes ausgehen dürfen. Daher bleibt zu klären, ob die Vorinstanz zu Recht zum Schluss ge- kommen ist, die Mieterin habe aufgrund der konkreten Umstände nach der

- 27 - Warnmeldung der H._____ vom 4. Januar 2012 davon ausgehen müssen, dass die Statik der gesamten Liegenschaft in Frage gestellt bzw. nicht (mehr) gesichert gewesen sei. 3.1.8.1 Die Vorinstanz hielt fest, die Vermieterin sei vertraglich verpflichtet ge- wesen, die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Abklärungen vor- nehmen bzw. die Sicherheit der Liegenschaft durch einen Statikfachmann unter- suchen zu lassen, und die Mieterin unter Vorlage der Abklärungen über die Resul- tate bzw. über eine allfällige Gefährdung der Statik der Liegenschaft zu informie- ren. Dem sei die Vermieterin nicht ansatzweise nachgekommen (vgl. insb. act. 158 S. 27 E. 4.1.9; S. 28 E. 4.1.11; S. 29 f. E. 4.1.12). Die Mieterin habe auf- grund der konkreten Umstände und mangels Abklärung der Statik des Altbaus sowie der Mitteilung der Resultate dazu vom Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels ausgehen dürfen (vgl. act. 158 S. 20 ff. E. 4.1.4 – E. 4.1.13).

Konkret erwog die Vorinstanz, die Vermieterin sei nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, die durch ihre eigene Hilfsperson, H._____, im Schreiben vom 4. Januar 2012 in Frage gestellte statische Stabilität des Altbaus nach mona- telangem Wasseraustritt aus einer Steigleitung von einem Fachmann überprüfen zu lassen und deren Resultate der Mieterin mitzuteilen (vgl. act. 158 S. 28 E. 4.1.10 und S. 29 E. 4.1.12). Die von der Vermieterin beauftragte H._____ habe diese auf eigene Initiative hin mit einem an sie

adressierten Schreiben vom 4. Januar 2012 darüber informiert, dass sie die Trocknungsarbeiten erfolglos beende und die Trocknungsgeräte abziehe. Sie habe es für notwendig gehalten, die Tragfähigkeit der Baukonstruktion durch einen Statiker beurteilen zu lassen. Über diesen Sachverhalt habe sie am 4. Januar 2012 telefonisch auch die Mieterin orientiert und gleichentags ihre Trocknungsgeräte abgebaut. Damit sei neben der Feuchtigkeitsproblematik neu die Stabilität der Baukonstruktion in Frage gestanden. Wie die Mieterin diese Informationen verstanden habe, ergebe sich aus der E-Mail, welche die zuständige Mitarbeiterin unverzüglich nach Kenntnisnahme an den Architekten K._____ gesandt habe. Daraus gehe hervor, dass die Mieterin aufgrund der geschilderten Sachlage davon ausging, die Liegenschaft sei einsturzgefährdet (vgl. act. 158 S. 4 f. E. 1.3 f. und S. 21 E. 4.1.5).

- 28 - 3.1.8.2 Die Vermieterin hält dem vorab entgegen, die Feststellung der Vorinstanz, Wasser sei monatelang aus einer Steigleitung ausgetreten, finde in den Akten keine Stütze. Wohl habe man im Bereich des Wasserhahns im Badezimmer im 1. OG bei der Muffe beim Zuleitungswasserrohr einen Riss festgestellt und dieses Rohr spätestens anfangs Februar 2012 ausgewechselt. Ein Zuleitungsrohr sei aber keine Steigleitung. Die Mieterin habe bereits im Januar 2012 ihre Bewohner aus der Wohnung im EG ausquartiert, weshalb der Wasserhahn nicht mehr betätigt worden sei und das Zuleitungsrohr nicht mehr haben können (vgl. act. 159 S. 31 Rz. 18).

Die Feststellung der Vorinstanz, wonach es unbestritten sei, dass das Wasserleck und der Wasserschaden während mehrerer Monate bestanden habe (vgl. act. 158 S. 5 E. 1.4), beanstandet die Vermieterin nicht. Vielmehr geht sie selber davon aus, dass der Wasserschaden erstmals im September 2011 in Erscheinung getreten ist (vgl. act. 159 S. 36 Rz. 21 und S. 42 Rz. 25) und nach ihrer Darstellung bis Ende Januar 2012 (vgl. act. 159 S. 31 Rz. 18) oder anfangs Februar 2012 andauerte (vgl. insb. act. 159 S. 46 Rz. 28). Sie stellt sich aber letztlich auf den Standpunkt, es sei nicht davon auszugehen, dass Wasser über Monate hinweg permanent ausgetreten sei, sondern dieses habe lediglich vorübergehend während der Betätigung des Wasserhahns beim Bad (bzw. bei der Badewanne, vgl. Prot. VI. S. 14) auslaufen können (vgl. act. 159 S. 31 Rz. 18). Selbst wenn das Wasser nicht über Monate hinweg permanent, sondern intermittierend ausgetreten sein sollte, trat es somit unbestrittenermassen über Monate hinweg aus. Inwiefern diese Einwände an der Würdigung der Vorinstanz etwas ändern sollten, wonach die Vermieterin die in Frage gestellte statische Stabilität des Altbaus wegen langanhaltender Feuchtigkeit infolge Wasseraustritts von einem Fachmann hätte überprüfen lassen müssen, führt die Vermieterin nicht aus und ist auch nicht ersichtlich. 3.1.8.3 Zur Einschätzung der von ihr beigezogenen H._____ führt die Vermieterin im Wesentlichen aus, aus dem Schreiben der H._____ vom 4. Januar 2012 ergebe sich keine konkrete Einsturzgefahr, sondern lediglich, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass durch die Feuchtigkeit die statische Tragfähigkeit

- 29 - der tragenden Baukonstruktion beeinträchtigt sei. Die Mieterin habe daraus nicht ableiten können, dass die Gefahr einer fehlenden Tragfähigkeit für das ganze Gebäude bestehe. Ausserdem werde daran festgehalten, dass die H._____ keine Ermächtigung gehabt habe, namens und im Auftrag der Vermieterin aufzutreten und rechtsverbindliche Aussagen zu machen. Dazu habe sie ihre persönliche Parteibefragung als Beweismittel offeriert; die Vorinstanz habe es unterlassen, dieses Beweismittel abzunehmen. Ob die H._____ eine Warnung betreffend Tragfähigkeit ausgesprochen und festgehalten habe, die Lage vor Ort

müsse von einem Statiker abgeklärt werden, könne aber ohnehin dahingestellt bleiben: dass das ganze Haus einsturzgefährdet sei, habe kein einziger Experte je bestätigt. Dies sei eine Fehl- und Überinterpretation von L._____ (von der Mieterin) gewesen (vgl. act. 159 S. 8 f. Rz. 11).

Weshalb es der Mieterin zumutbar sein soll, die Mietsache zu gebrauchen, nachdem Fachleute der H._____ (nach Darstellung der Vermieterin) zumindest eine Beeinträchtigung der statischen Tragfähigkeit der tragenden Baukonstruktion aufgrund einer monatelang anhaltenden Feuchtigkeit, deren Ursache nicht eruiert war, nicht hätten ausschliessen können und ihre Trocknungsarbeiten deswegen abgebrochen hatten, legt die Vermieterin nicht dar und ist auch nicht nachvoll- ziehbar. Zumal keine tatsächliche Einsturzgefahr der Liegenschaft vorzuliegen braucht, um die Unzumutbarkeit des Gebrauchs der Mietsache zu begründen, wenn ein begründeter Anschein dafür besteht, es könne sich so verhalten. Darauf wurde bereits hingewiesen (vgl. oben E. 3.1.1 – E. 3.1.3).

Nachdem die Vermieterin unbestrittenermassen (vgl. act. 159 S. 8 Rz. 11) seitens der H._____ mit Schreiben vom 4. Januar 2012 darüber informiert worden war, es könne nicht ausgeschlossen werden könne, dass durch die Feuchtigkeit die statische Tragfähigkeit der tragenden Baukonstruktion beeinträchtigt wurde, war die Vermieterin – unabhängig davon, ob die Mieterin darüber hatte informiert werden dürfen oder nicht – verpflichtet, dafür zu sorgen, dass dies abgeklärt und bestenfalls ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen ist nicht erkennbar, inwie- fern der Liegenschaft nicht in Frage stand bzw. ungesichert war, wenn die tragen- de Baukonstruktion betroffen ist (vgl. oben E. 3.1.2). Ob die H._____ ermächtigt

- 30 - war, sich gegenüber der Mieterin zu äussern, ändert an der Abklärungs- und da- mit einhergehenden Beseitigungspflicht der Vermieterin nichts (vgl. oben E. 3.1.7). Daher ist auch nicht ersichtlich, was die Vermieterin aus dem Hinweis, die persönliche Parteibefragung sei für die Frage der Berechtigung der H._____ zur Mitteilung an die Mieterin offeriert, aber nicht abgenommen worden, ableiten will. Im Übrigen hätte die Vermieterin ohnehin davon ausgehen müssen, dass die H._____ der Mieterin aufgrund ihrer Einschätzung der Situation alleine schon aus haftungsrechtlichen Gründen entsprechende Mitteilung machen würde. 3.1.8.4 Die Vorinstanz erwog des Weiteren, der von der Mieterin erneut beige- zogene Experte I._____ habe in seiner (zweiten) Beurteilung vom 5. Januar 2012 festgestellt, die anlässlich seiner letzten Beurteilung gemessene Wandfeuchtigkeit im Bereich des Badezimmers 1. OG sei noch immer gleich hoch. Er habe drin- gend empfohlen, die beiden Badezimmer EG und 1. OG nicht mehr zu benutzen. Zur Wand im Treppenhaus habe er ausgeführt, diese müsse aufgrund der ge- messenen Feuchtigkeitswerte völlig durchnässt sein und gemäss dem Mitarbeiter M._____ der Firma H._____ sei dies ein wesentliches Argument für die Beendi- gung der Trocknungsarbeiten und das Anfordern eines Sicherheitsnachweises gewesen (vgl. act. 158 S. 22 f. E. 4.1.6). Der von der Mieterin im Anschluss an diese Beurteilung beigezogene N._____ habe sodann die Empfehlung abgege- ben, aufgrund der bestehenden Feuchtigkeitsproblematik eine fundierte Prüfung der Statik vornehmen zu lassen und die Böden und Decken im Bereich der Bade- zimmer EG / 1. OG unverzüglich zu ersetzen. Er habe festgehalten, die Schwin- gungen der Böden seien zu gross und der Zustand der Böden und Decken im Be- reich der Badezimmer desolat. Zusätzlich habe er hervorgehoben, dass im Bade- zimmer im EG der Einsturz des Bodens drohe (vgl. act. 158 S. 23 f. E. 4.1.6). Wie bereits die Firma H._____ hätten diese beiden Experten dringend eine Prüfung der Statik durch einen ausgewiesenen

Statikfachmann empfohlen (vgl. act. 158 S. 26 E. 4.1.8) und auch diese beiden Experten hätten der Mieterin bestätigt, dass die Statik der Liegenschaft nicht mehr gesichert gewesen sei (vgl. act. 158 S. 30 E. 4.1.12).

- 31 - 3.1.8.5 Die Vermieterin hält dem im Wesentlichen entgegen, die klägerischen Parteiexperten hätten die Statik des Hauses nie in Frage gestellt (vgl. act. 159 S. 30 Rz. 18). N._____ habe lediglich die Decke zwischen den Bädern im EG und 1. OG als einsturzgefährdet erachtet bzw. die von ihm empfohlenen Abklärungen betreffend die Statik hätten eindeutig nur den Boden-Decken-Bereich der Nasszellen im EG und 1. OG betroffen. Daher sei die Schlussfolgerung der Vorinstanz (vgl. act. 158 S. 6 f. E. 1.8 und S. 26 E. 4.1.8) unpräzis, wonach N._____ die "Abklärung der Statik" empfohlen habe (vgl. act. 159 S. 11 f. Rz. 12). Weiter führt die Vermieterin aus, beide Fachleute hätten trotz rudimentärer Prüfung keine generelle, akute Einsturzgefahr hinsichtlich des Gebäudes gesehen, sondern höchstens hinsichtlich des Decken-Boden-Bereichs in den Badezimmern EG und 1. OG. Allein schon deshalb sei die angeblich weiter anhaltende Verunsicherung der Mieterin betreffend Einsturzgefahr der Liegenschaft übertrieben gewesen (vgl. act. 159 S. 12 Rz. 12).

Damit geht die Vermieterin nicht auf die vorinstanzlichen Erwägungen ein, sondern setzt diesen vielmehr lediglich ihren (teilweise bereits vor Vorinstanz) vertretenen Standpunkt entgegen. Im Übrigen widerspricht die Behauptung, die beiden Experten I._____ und N._____ hätten keine generelle, akute Einsturzgefahr hinsichtlich des Gebäudes gesehen, der anderen Darstellung der Vermieterin, wonach I._____ und N._____ beide die "Statikfrage" gerade nicht abgeklärt, sondern diese Aufgabe weitergegeben hätten (vgl. act. 159 S. 8 Rz. 10 und S. 11 Rz. 12).

Schliesslich stellt die Annahme der Vermieterin, I._____ müsse seine im Rahmen der Zeugeneinvernahme getätigte Aussage, wonach er nie das Gefühl gehabt habe, dass aufgrund der feuchten Wand im Treppenhaus das ganze Gebäude einstürzen könnte, auch gegenüber der Mieterin getätigt haben, weshalb diese gewusst haben müsse, die Statik des Gebäudes habe nicht in Frage gestanden (vgl. act. 159 S. 10 f. Rz. 12), eine blossе, unsubstantiierte Mutmassung dar, die im Übrigen wohl auch unter dem Gesichtspunkt des Novenrechts im vorliegenden Verfahren nicht zu beachten wäre.

- 32 - 3.1.8.6 Zudem substantiiert die Vermieterin nicht, weshalb sie die Berichte von I._____ vom 5. Januar 2012 und von N._____ vom 12. Januar 2012 – welche sie (wenn auch erst) nach Abschluss der Schadenbehebung erhalten haben will – aufgrund ihres behaupteten "anderen Kenntnisstandes aus anderer, neuerer Quelle" als hinfällig hätte betrachten können sollen (vgl. act. 159 S. 9 f. Rz. 12).

Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal die Vermieterin nicht rechtsgenügend behauptet, die Statik des Altbaus bzw. der (gesamten) Liegenschaft sei abgeklärt und begutachtet worden (vgl. oben E. 3.1.6). Überdies stellt sich die Vermieterin in ihrer Berufungsschrift auf den Standpunkt, G._____ habe die von diesen beiden Experten kritisch hervorgehobenen Punkte betreffend den Boden-Decken-Bereich der Badezimmer EG und 1. OG umfassend abgeklärt und somit die Stabilität des Altbaus (lediglich) dort begutachtet, wo sich der Wasserschaden verwirkllicht gehabt habe (vgl. act. 159 S. 30 Rz. 18). Es ist daher nicht nachvollziehbar, inwiefern der Kenntnisstand nach den Abklärungen von G._____ ein anderer gewesen sein soll, wenn dieser (lediglich) die von diesen beiden Experten kritisch hervorgehobenen Punkte (betreffend die Badezimmerdecke EG / 1. OG bzw. den

Wasserschadenbereich) abklärt und diese beiden Experten die Statikfrage ja auch nicht abgeklärt, sondern an G._____ (bzw. an einen Experten der Vermieterin) weitergegeben hatten (vgl. oben E. 3.1.8.5), nachdem die H._____ die Statik der Liegenschaft in Frage gestellt gehabt hatte. 3.1.8.7 Die Vermieterin kritisiert I._____ und N._____ als Experten sowie die Qualität deren Expertise und bemängelt namentlich, die Vorinstanz habe sich nicht dazu geäußert, weshalb die klägerischen Parteigutachten von diesen beiden Experten einen höheren Stellenwert haben sollten als die Einschätzung von G._____ (vgl. insb. act. 159 S. 13 Rz. 12, S. 14 Rz. 13, S. 23 Rz. 14).

Wie oben dargelegt, bestand unbestrittenermassen ein monatelanger Wasserschaden (vgl. E. 3.1.8.2), anfangs Januar 2012 wurde die Statik der Liegenschaft seitens der H._____ in Frage gestellt (vgl. E. 3.1.8.3) und in der Folge die Statikfrage gemäss Darstellung der Vermieterin von I._____ und N._____ weitergegeben (vgl. E. 3.1.8.5 f.). Dass namentlich G._____ und J._____ die Statik der Liegenschaft abgeklärt und begutachtet hätten, behauptet die Vermieterin sodann

- 33 - nicht rechtsgenügend. Demnach ist der Einwand, die Vorinstanz habe zu Unrecht (überwiegend) auf die Expertisen der beiden Experten der Mieterin abgestellt bzw. hätte auf jene von G._____ abstellen sollen, im Ergebnis nicht zielführend. 3.1.8.8 Die Vermieterin bringt nach dem Gesagten nichts vor, was an der Auffassung der Vorinstanz etwas ändern würde, wonach die Statik der Liegenschaft seitens der H._____ anfangs Januar 2012 in Frage gestellt wurde bzw. nicht gesichert war und die Mieterin danach solange davon ausgehen durfte (und musste), dass die Statik der Liegenschaft nicht mehr gesichert gewesen sei, wie die Vermieterin keine weiterführenden Abklärungen habe vornehmen lassen. 3.1.9 Die neuen Vorbringen der Vermieterin, es habe sich bei den (nach Sanierung des Wasserschadens neu entdeckten) Rissen im Plattenboden des Badezimmers im 1. OG um einen einzigen Haarriss gehandelt (vgl. act. 159 S. 29 Rz. 17), dieser sei statisch nicht relevant gewesen, dies sei ihr im Übrigen auch gar nicht mitgeteilt worden (vgl. act. 159 S. 30 Rz. 18), und es sei nicht davon auszugehen, dass deswegen ein schwerwiegender Mangel vorgelegen oder eine Einsturzgefahr weiterbestanden habe (vgl. act. 159 S. 31 Rz. 18), vermögen nach dem Gesagten – soweit sie nicht allesamt unbeachtliche Noven darstellen – am gezeigten Ergebnis nichts mehr zu ändern. 3.1.10 Somit überzeugen die gezielt gegen Erwägungen der Vorinstanz vorgebrachten Einwände der Vermieterin zur objektiven Unzumutbarkeit allesamt nicht – soweit die Vermieterin diese überhaupt in Erfüllung ihrer Begründungslast vorgebracht und diese im Verfahren zu berücksichtigen sind. Es bleibt somit dabei, dass der Mieterin bzw. den Bewohnern das weitere Verbleiben in den Mietobjekten aufgrund der konkreten Umstände objektiv nicht zumutbar war. 3.2 Verantwortlichkeit Mieterin (Mängelrüge / Fehlverhalten) 3.2.1 Die Vorinstanz erwog namentlich, eine mögliche Ursache des Wasserschadens habe erst nach fünfeinhalb Monaten eruiert und behoben werden können. Da die Schadensursache bzw. das Wasserleck über Monate hinweg nicht habe gefunden werden können, erübrige es sich zu prüfen, ob die Mieterin ihre

- 34 - Rügepflicht verletzt habe bzw. in welchem Zeitpunkt die Mängelrüge tatsächlich erfolgt sei. Eine allfällig verspätete Mängelrüge könne der Mieterin daher nicht angelastet werden (vgl. act. 158 S. 31 E. 4.1.15).

Dem hält die Vermieterin nichts entgegen (vgl. act. 159 S. 33 f. Rz. 20). Vielmehr räumt sie ein, die Ursache sei letztlich nicht ganz klar gewesen und es habe mehrere mögliche Ursachen (z.B. Fugen, angerissenes Zuleitungsrohr beim Wasserhahn, Ablauf, undichte

Muffe) gegeben (vgl. act. 159 S. 35 Rz. 21). Des- sen ungeachtet macht sie die Mieterin für eine bestimmte Ursache des Wasser- schadens verantwortlich (vgl. unten E. 3.2.3). 3.2.2 Zur Verantwortlichkeit der Mieterin führte die Vorinstanz namentlich aus, die Vermieterin habe den unsubstantiierten Vorwurf schon Wochen vor der Fest- stellung und Ortung des Lecks erhoben (vgl. act. 158 S. 32 E. 4.1.16). Auch habe die Vermieterin die Mieterin bereits für den Wasserschaden verantwortlich ge- macht, als sie (die Vermieterin) noch davon ausgegangen sei, eine undichte Fuge sei die Ursache – und auch ohne diesbezüglich nähere Abklärungen eingeholt zu haben (vgl. act. 158 S. 21 E. 4.1.4).

Dies weist die Vermieterin im Wesentlichen mit der Begründung von sich, sie habe den Bauleiter O._____ und den Sanitärinstallateur P._____ mit der Überprüfung der Sanitärinstallationen beauftragt gehabt. Diese hätten jedoch kein Leck auffinden können. Die Ursache habe man damals in den undichten Fugen gesehen, welche umgehend erneuert bzw. vorsorglich abgedichtet worden seien. Überdies sei die Firma H._____ beauftragt worden. Daher habe die Vermieterin die Mieterin im damaligen Zeitpunkt nicht beschuldigt, ohne Abklärungen vorge- nommen zu haben (vgl. act. 159 S. 6 f. Rz. 10 und S. 32 Rz. 18). Damit geht die Vermieterin nur scheinbar auf den vorinstanzlichen Vorwurf ein. Denn wie die Vo- rinstanz richtig erkannte, machte die Vermieterin die Mieterin bereits mit Schrei- ben vom 15. September 2011 (vgl. act. 158 S. 21 E. 4.1.4 mit Verweis auf act. 4/8) für den Wasserschaden verantwortlich. Zu diesem Zeitpunkt war die Fir- ma H._____ zwecks "Weitersuche nach der Ursache des Wasserschadens" (vgl. act. 80/9) zur Leckortung aufgeboten und – wie die Vermieterin selber ein- räumt (vgl. act. 159 S. 32 Rz. 18) – vorsorglich ein Spezialist mit der Erneuerung

- 35 - der Fugen beauftragt worden (vgl. act. 80/9 "Auftrag, alle Fugen zu erneuern [vorbeugende Massnahme]"). Dies geschah somit zu einem Zeitpunkt, in welchem weder ein Leck noch deren mögliche Ursache(n) bekannt waren, welche für eine Verantwortlichkeit der Mieterin gesprochen hätten. Der Einwand der Vermieterin entbehrt somit jeder Substanz. 3.2.3 Im Rahmen antizipierter Beweiswürdigung erwog die Vorinstanz sodann, die Vermieterin habe zwar einen Augenschein, eine Expertise, O._____, G._____, P._____ und Q._____ für die Behauptung offeriert, die Muffe an der Steigleitung in der Mauer habe sich infolge eines der Mieterin anzurechnenden Fehlverhaltens gelöst. Diese Beweismittel seien jedoch beweisuntauglich, zumal die Vermieterin nicht klar gesagt habe, wer das Leck entdeckt habe, wie es dokumentiert worden sei, wer es repariert habe und welche konkreten Feststellungen dabei gemacht worden seien (vgl. act. 158 S. 31 f. E. 4.1.15). Auch habe die Vermieterin nicht substantiiert behauptet, wer wann eine solche Beschädigung bewirkt habe und wie (vgl. act. 158 S. 32 E. 4.1.16). Hinzu komme, dass den Behauptungen der Vermieterin Sachumstände gegenüberstünden, welche diese nicht nachvollzieh- bar erscheinen liessen. So sei kaum vorstellbar, dass sich durch blosses Rütteln am Wasserhahn an der in der Mauer verlaufenden Steigleitung eine Muffe gelöst haben soll, ohne dass entsprechende Schäden am Wasserhahn selber oder an der Wandöffnung, wo dieser austrete, verursacht worden wären. O._____ und P._____ hätten während ihrer Begehung nach der ersten Schadensmeldung am 15. September 2011 die Sanitärinstallationen inklusive Fugen detailliert geprüft und nichts Derartiges festgestellt, sondern die Undichtigkeit der Fuge am Bade- wannenrand als Ursache vermutet. Auch bei den weiteren Begehungen der Lie- genschaft zwecks Leckortung im Zeitraum vom 8. September 2011 bis 20. Dezember 2011 seien bei der Überprüfung der Sanitärinstallationen keine Schäden am Wasserhahn festgestellt worden. Die zwei tauglichsten von der Ver-

mieterin angebotenen Beweisofferten – die Zeugenaussage von Q._____ und eine unabhängige Expertise – könnten keine Änderung des Ergebnisses mehr bewirken. Der Sanitär Q._____ könne bestenfalls aussagen, dass er die Muffe bei der Montur im Rahmen der Sanierungsarbeiten 1999 ordnungsgemäss angezogen habe. Für ein unabhängiges Gutachten fehle es an konkreten Sachverhalts-

- 36 - feststellungen, welche im Zeitpunkt der Reparatur des Lecks noch feststellbar gewesen seien. Und gemäss Erfahrung von J._____ könne sich ein kleiner Riss in einer Wasserleitung aufgrund des Wasserdrucks über längere Zeit hinweg vergrössern und der Schaden sich stetig verschlimmern. Daher sei nicht dargelegt und nachgewiesen, dass die Mieterin den Wasserschaden verursacht und verschuldet habe (vgl. act. 158 S. 32 f. E. 4.1.16).

Dem hält die Vermieterin entgegen, es habe sich nicht die Muffe an der Steigleitung in der Mauer gelöst, sondern ein Zuleitungsrohr beim Wasserhahn sei im Bereich der Muffe angerissen gewesen und habe geronnen. Dies sei ein massgeblicher Unterschied (vgl. act. 159 S. 33 Rz. 20). Sämtliche Leitungen (Haupt- und Zuleitungen) seien 1998/1999 neu verlegt worden, weshalb diese nach so kurzer Zeit nicht einfach ohne Fremdeinwirkung hätten kaputtgehen können. Das besagte Zuleitungsrohr sei bei Mietantritt intakt gewesen und es habe zuvor kein Wasserschaden vorgelegen, weshalb es sehr wahrscheinlich sei, dass eine äussere Einwirkung zu dessen Beschädigung geführt habe bzw. dass die Bewohner der Mieterin im 1. OG den Wasserhahn unsachgemäss (z.B. durch Rütteln) bedient hätten. Entgegen der Behauptung der Vorinstanz habe sie ausgeführt, wer das angerissene Zuleitungsrohr repariert habe. Das sei die H._____ im Februar 2012 gewesen (vgl. act. 159 S. 34 Rz. 20 mit Verweis auf Prot. Vi. S. 14 letzte Frage, act. 15 S. 33, act. 42 S. 12 f. und S. 46 f. und act. 159 S. 46 Rz. 28). Der angebotene Zeuge Q._____ habe seinerzeit im Jahr 1999 die Muffe ordnungsgemäss angezogen. Dies hätte gezeigt, dass eine äussere Einwirkung die Muffe wieder gelöst haben müsse (vgl. act. 159 S. 34 Rz. 20).

Zum einen setzt sich die Vermieterin sich insbesondere mit den vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander, wonach sie nicht klar behauptet habe, wie das Leck dokumentiert worden sei und welche konkreten Feststellungen dabei gemacht worden seien. Auch bringt die Vermieterin zu der antizipierten Beweiswürdigung betreffend Augenschein, Expertise und Zeugenaussage von Q._____ nichts vor, was der vorinstanzlichen Beurteilung entgegenstünde.

Zum anderen vermag sie mit ihren Vorbringen auch die Erwägungen zu den Sachumständen nicht zu entkräften. Die Vermieterin substantiiert namentlich

- 37 - nicht, worin der "massgebliche Unterschied" zwischen einer gelösten Muffe an der Steigleitung und einer im Bereich der Muffe angerissenen Zuleitung liegen soll und was sie daraus ableiten will. Vor Vorinstanz hatte sie noch behauptet, die Ursache des Wasserschadens habe erst festgestellt werden können, als im Bereich des Wasserhahns im Badezimmer 1. OG die Wandplatten entfernt worden seien (vgl. act. 42 S. 12). Weiter hatte die Vermieterin in ihrer Befragung noch angeboten, den Riss im Rohr für den Warm-/Kaltwasserhahn im Badezimmer habe man erst gesehen, als Herr G._____ die Wand aufgerissen gehabt habe (vgl. Prot. Vi. S. 13). Es ist somit – unabhängig davon ob ein Steig- oder ein Zuleitungsrohr einen Defekt aufgewiesen haben soll – nicht nachvollziehbar, wie durch eine unsachgemässe Bedienung des Wasserhahns ein Riss in einer Leitung hätte entstehen können, den man erst habe sehen bzw. feststellen können, als

die Wandplatten entfernt worden seien, ohne dass entsprechende Schäden am Wasserhahn selber oder an der Wandöffnung, wo dieser austritt, verursacht worden wären. 3.2.4 Somit ist die vorinstanzliche Würdigung nicht zu beanstanden, der Mieterin könne eine allfällig verspätete Mängelrüge nicht angelastet werden und die Mieterin habe den Mangel auch nicht selber zu verantworten. 3.3 Ursache des Wasserschadens 3.3.1 Wie oben dargelegt (vgl. oben E. 3.1.4) ist es hier nicht entscheidend, ob der Mangel im Zeitpunkt der Kündigung noch vorhanden war, wenn der Vermieter seinen Pflichten bis spätestens vor der fristlosen Kündigung nicht nachgekommen ist. Denn wenn die Mieterin vom Wegfall des schwerwiegenden Mangels keine Kenntnis erhalten hat (seitens der Vermieterin oder anderweitig), darf und muss sie von dessen Fortbestand ausgehen (vgl. BGer 4A_647/2015 vom 11. August 2016, E. 5). 3.3.2 Die Vermieterin behauptet zwar, der Wasserschaden und dessen Ursache(n) sei(en) behoben worden, auch wenn die Ursachen letztlich nicht ganz klar gewesen seien. Deshalb macht sie sinngemäss auch geltend, zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung habe keine Einsturzgefahr (mehr) bestanden und

- 38 - die "Einsturzängste" der Mieterin seien nach den Sanierungsarbeiten beseitigt gewesen (vgl. act. 159 S. 35 ff. Rz. 21).

Wie bereits dargelegt (vgl. oben E. 3.1.6), stellt die Vermieterin jedoch keine klaren Behauptungen dazu auf, dass und weshalb der schwerwiegende Mangel ihres Erachtens nicht mehr bestanden hat bzw. inwiefern die Stabilität der Liegenschaft abgeklärt und begutachtet wurde. Sie sagt auch nicht, welche Fehler der der Vorinstanz in dieser Hinsicht anzulasten wären. Daher kann nicht geklärt werden, wovon die Mieterin Kenntnis erhalten hat, und ob die Vermieterin ihrer Informations- und Mitteilungsobliegenheit nachgekommen ist. Aus diesem Grund ist auch nicht entscheidend, ob der Mangel oder der Wasserschaden oder dessen Ursache im Zeitpunkt der Kündigung noch vorhanden waren oder nicht. Im Übrigen ist auch nicht nachvollziehbar, inwiefern vom Nichtvorliegen eines Wasserschadens oder von der Behebung dessen Ursache(n) auf eine gesicherte Statik der Liegenschaft geschlossen werden könnte. 3.3.3 Im Übrigen könnte, selbst wenn sich die Mieterin nicht mehr gemeldet und keine erneute Rüge der erhöhten Feuchtigkeitswerte vor der Kündigung mehr angebracht haben sollte (vgl. act. 159 S. 35 Rz. 21), auf jeden Fall nicht alleine daraus auf die behauptete Tatsache, die Ursache sei behoben worden, geschlossen werden. Zumal die Vermieterin die Darstellung der Mieterin nicht bestritt, wonach diese bzw. die Bewohner die Liegenschaft im Februar 2012 bereits verlassen hätten (vgl. act. 172 S. 9 Rz. 9), und annimmt, die Bewohner seien im Januar 2012 ausquartiert worden (vgl. act. 159 S. 31 Rz. 18), sowie selber richtigerweise davon ausgeht, dass es in diesem Fall, in welchem die Mieter das Mietobjekt verlassen haben, grundsätzlich ihre Aufgabe (der Vermieterin) gewesen wäre, die Mieterin darüber zu informieren, dass und weshalb der Mangel ihrer Ansicht nach weggefallen ist (vgl. act. 159 S. 6 Rz. 10). Mit anderen Worten lag es nicht an der Mieterin, den Mangel (nicht gesicherte Statik der Liegenschaft) erneut zu rügen oder gar erneut Frist zur Mängelbehebung anzusetzen (vgl. unten E. 3.4.2.5).

- 39 - 3.4 Angemessenheit des Zuwartens mit der Kündigung 3.4.1 Die Vorinstanz erwog namentlich, die Mieterin habe für ihre Schutzbefohlenen erst neue Wohnungen anmieten und diese ab Januar 2012 etappenweise ausquartieren müssen. Eine fristlose Kündigung hätte nicht überstürzt erfolgen können, zumal die Mieterin als Stiftung, die Wohnmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene biete, auf dem Wohnungsmarkt tendenziell benachteiligt sei. Sie habe verständlicherweise den auf Antrag der Vermieterin

vom 19. März 2012 auf den 9. Mai 2012 verschobenen Schlichtungstermin abgewartet und bis zuletzt gehofft, dass die Vermieterin die Mängel beheben würde. Nachdem auch danach keine Mängelbehebung erfolgt sei, habe sie den Architekten R._____ bei- gezogen und den Entschluss zur fristlosen Kündigung am 31. Mai 2012 gefasst. Dies, nachdem auch dieser dritte, von der Mieterin beigezogene Experte weiter- führende Abklärungen betreffend Statik und Wasserschaden für notwendig erach- tet habe und die Feuchtigkeitsmessungen erneut sehr hohe Werte ergeben hat- ten. Unter diesen Umständen erscheine das Zuwarten der Mieterin als angemessenes (vgl. act. 158 S. 34 f. E. 4.1.18). 3.4.2.1 Die Vermieterin hält dem – wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 42 S. 31 f., act. 42 S. 44 f., act. 111 S. 19) – entgegen, es sei weder eine Benachteiligung der Mieterin auf dem Wohnungsmarkt ersichtlich, noch sei in den Mietverträgen auf eine spezielle Schutzbedürftigkeit der Bewohner hingewiesen worden. Zudem bringt sie teilweise wortwörtlich wiederholend (vgl. act. 42 S. 6) vor, die Mieterin habe einen Vorwand gesucht, um vorzeitig aus den noch mehrere Jahre andauernden Mietverhältnissen auszutreten und daher die Mängel an Balkon, Decke und die angeblich übermässige Feuchtigkeit etc. geltend gemacht (vgl. act. 159 S. 37 ff. Rz. 22). Dabei unterlässt sie es, sich mit dem vorinstanzlichen Urteil auseinanderzusetzen. Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden. 3.4.2.2 Das Argument der Vermieterin, wonach die angesetzte Frist zur Behebung des Mangels viel zu kurz gewesen sei (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22), geht an der Sache vorbei. Die Ansetzung einer zu kurzen Frist macht die Fristansetzung nicht wirkungslos. Vielmehr ist es so, dass sich die Vermieterin über eine zu kurze

- 40 - Beseitigungsfrist beschweren muss, ansonsten anzunehmen ist, sie sei mit der ihr angesetzten Frist einverstanden (vgl. BGER 4A_647/2015 vom 11. August 2016, E. 5.2.3; BGE 105 II 28 ff. E. 3a analog). 3.4.2.3 Des Weiteren bringt die Vermieterin zwar vor, durch ihr langes Zuwarten von über 4 Monaten seit Fristansetzung habe die Mieterin ihr Recht auf fristlose Kündigung verwirkt (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22). Soweit sie damit geltend machen will, die Mieterin habe auf die Mängelbeseitigung verzichtet bzw. die durch den Mangel hervorgerufene Beeinträchtigung im Gebrauch akzeptiert, ist dem zum einen entgegenzuhalten, dass sie von der Mieterin unbestrittenermassen zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden war und auch nicht geltend macht, dies sei erst nach Ablauf der Frist verlangt worden, die ein durchschnittlich besonnener Mensch für diese Entscheidung benötige (vgl. ZK OR-HIGI. a.a.O., Art. 259b N 17; BK OR-GIGER, a.a.O., Art. 259b N 12). Zum anderen geht die Vermieterin insbesondere auf die von der Vorinstanz in Erwägung gezogenen Umstände nicht ein (vgl. act. 158 S. 34 f. E. 4.1.18) und legt nicht dar, inwiefern das Zuwarten der Mieterin nach Treu und Glauben als Verzicht auf die Kündigung ausgelegt werden müsse. Damit kommt sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werden muss. 3.4.2.4 Die Vermieterin stellt sich auf den Standpunkt, es sei falsch, dass die Mieterin ihren Kündigungsentscheid gefasst habe, nachdem der dritte, von ihr beigezogene Experte weiterführende Abklärungen betreffend Statik bzw. Wasserschaden für notwendig erachtet habe. Sie bringt dazu neu vor, der Architekt R._____ habe die Feuchtigkeitsmessungen (nur bzw.) erst am 1. Juni 2012, d.h. nach ausgesprochener Kündigung gemacht. Seine hypothetischen statischen Bedenken seien unmissverständlich (nur) im Zusammenhang mit diesen Messungen erfolgt (vgl. act. 159 S. 40 Rz. 22).

Die Vermieterin scheint damit ihre Behauptung nähren zu wollen, die Mieterin habe einen Vorwand gesucht, um sich vorzeitig aus den Mietverhältnissen zu lösen. Da sie diesen

Schluss aus Noven ableitet, die nicht beachtlich sind, weil sie mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor Vorinstanz hätten vorgebracht werden können, ist sie auch damit nicht zu hören. Im Übrigen ginge die Behauptung, die Messun-

- 41 - gen seien erst am 1. Juni 2012 vorgenommen worden und die statischen Bedenken unmissverständlich im Zusammenhang mit diesen erfolgt, so aus dem zum Beleg angeführten act. 30/8 ohnehin nicht hervor (vgl. act. 30/8 wonach die letzte Messung am 1. Juni 2012 vormittags erfolgt sei). 3.4.2.5 Was die Vermieterin aus den neuen Einwänden, die Mieterin habe keine Mängel mehr gerügt und nie behauptet, die Instandstellung sei ungenügend (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22), und sie hätte ihr den Bericht von R. _____ vorlegen müssen, bevor sie gekündigt habe (vgl. act. 159 S. 40 Rz. 22), zur Sache ableiten will, geht aus ihren Ausführungen nicht hervor.

Soweit sie damit geltend machen wollte, die Mieterin hätte erneut Frist zur Mängelbehebung ansetzen müssen, weil ihr Zuwarten als Verzicht auf die Kündigung ausgelegt werden müsse und sie daher ihr Kündigungsrecht erst nach Ablauf der neu angesetzten Frist ausüben dürfe (vgl. HULLIGER/HEINRICH, in: MÜLLER-CHEN/HUGUENIN [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 259b N 7), ist auf das oben Gesagte zu verweisen (vgl. oben E. 3.4.2.3). Dass sie geltend machen wollte, die Mieterin habe nach Ablauf der angesetzten Frist durch vorbehaltlose Annahme der Mängelbeseitigung auf ihr Kündigungsrecht verzichtet (vgl. ZK OR-HIGI, a.a.O., Art. 259b N 35 m.w.H.), ist nicht anzunehmen, zumal sie selber anführt, die Mieterin habe (auch nach der Sanierung) stets behauptet, die Situation habe sich nicht geändert (vgl. act. 159 S. 39 Rz. 22). Selbst wenn der Mangel teilweise oder ungenügend behoben worden wäre, hätte dies für eine Sanktionsauslösung ausgereicht (vgl. ZK OR-HIGI, a.a.O., Art. 259b N 21; BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 259b N 6). Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb die Mieterin den schwerwiegenden Mangel nach behaupteter Behebung des Wasserschadens (erneut) hätte rügen oder (erneut) Frist zur Beseitigung des schwerwiegenden Mangels hätte ansetzen müssen. 3.4.3 Somit dringt die Vermieterin mit ihren Vorbringen auch diesbezüglich nicht durch. Daher bleibt es dabei, dass das Zuwarten der Mieterin unter den Umständen als angemessen erscheint.

- 42 - 3.5 Nach dem Gesagten ist zusammengefasst festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht die fristlose Kündigung der Mieterin geschützt und in der Konsequenz die widerklageweise geltend gemachte Forderung der Vermieterin von Fr. 31'964.– nebst 5 % Zins (seit 15. Juli 2012 auf Fr. 29'280.– sowie 5 % Zins seit 1. Oktober 2012 auf Fr. 2'684.–) abgewiesen hat. Demzufolge ist die Berufung der Vermieterin in diesem Punkt abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil diesbezüglich zu bestätigen. 4. Herabsetzungsansprüche: Vorinstanzliche Begründung und Parteistandpunkt sowie Würdigung 4.1 Feuchtigkeit in der Liegenschaft / Einsturz Badezimmerdecke und erhöhte Einsturzgefahr 4.1.1 Zu diesen Mängeln erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, es sei unbestritten geblieben, dass am 5. September 2011 ein Teil der Gipsdecke des Badezimmers im Parterre heruntergefallen sei. Der Vermieterin sei der Wasserschaden spätestens am 15. September 2011 bekannt gewesen und sie habe nicht nachweisen können, dass die Mieterin den Schaden zu verantworten habe (vgl. act. 158 S. 38 E. 4.2.3.3 f.). Vor der Reparatur habe die Gefahr bestanden, dass weitere Teile der Decke herunterfielen, weshalb es den Schutzbefohlenen nicht zumutbar gewesen sei, die beiden Badezimmer zu betreten. Während der Sanierungsarbeiten hätten diese nicht benutzt werden können, zumal Handwerker darin gearbeitet hätten und der Schaden erst mit Fertigstellung der

Sanierungsarbeiten Ende Februar 2012 behoben gewesen sei. Da sich beim Abschluss der Sanierungsarbeiten Ende Februar 2012 neue Risse im Boden des Badezimmers im 1. OG gebildet hätten und die Vermieterin in keiner Weise dargelegt habe, ob und inwiefern sie die Bildung dieser neuen Risse habe abklären lassen, habe die Mieterin davon ausgehen müssen, die vermeintliche Gefahrenlage sei noch nicht behoben worden (vgl. act. 158 S. 39 E. 4.2.3.6). Deshalb sei es der Mieterin weiterhin und trotz Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht zumutbar gewesen, die Badezimmer (EG und 1. OG) zu benutzen. Zum Umfang der Beeinträchtigung hielt die Vorinstanz sodann fest, ein Badezimmer sei eine bedeutende Räumlichkeit. Daher sei unter Berücksichtigung der Wohnfläche ab dem verlangten Zeit-

- 43 - punkt vom 22. September 2011 bis 31. Mai 2012 für die Wohnung EG eine Mietzinsreduktion im Umfang von 30 % (Fr. 3'348.10) und für die Wohnung 1. OG eine solche von 20 % (Fr. 2'876.90) gerechtfertigt (vgl. act. 158 S. 40 E. 4.2.3.7). 4.1.2.1 Soweit die Vermieterin ohne Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Urteil wiederholt vorbringt, eine (tatsächliche) Einsturzgefahr der Liegenschaft und insbesondere des Restes der Decke (nach Herunterschlagen der Gipsdecke) sei nachweislich ausgeschlossen worden, die beiden Badezimmer seien gebrauchstauglich und benutzbar gewesen, obwohl ein Teil der Gipsdecke, welche im Oktober 2011 heruntergeschlagen worden sei, heruntergefallen gewesen sei (vgl. act. 159 S. 42 ff. Rz. 25 ff.), kann insbesondere auf die obigen Ausführungen zum schwerwiegenden Mangel verwiesen werden (vgl. E. 3.1.1 – E. 3.1.3), die auch bloss in Bezug auf die Badezimmer als solche gelten.

Soweit die Vermieterin vorbringt, die Tatsache, dass ein Mieter Handwerker Zugang zum Mietobjekt zu gewähren habe, um Mängelbeseitigungen vorzunehmen, führe nicht zu einer Mietzinsreduktion, setzt sie sich insbesondere mit der vorinstanzlichen Erwägung nicht auseinander, wonach die Badezimmer auch während der Sanierungsarbeiten nicht hätten benutzt werden können, zumal der Schaden erst mit Fertigstellung der Sanierungsarbeiten Ende Februar 2012 behoben gewesen sei (vgl. act. 158 S. 39 E. 4.2.3.6). 4.1.2.2 Die Vermieterin macht geltend, die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, es habe während der gesamten Zeit ab September 2011 ein gesundheitsgefährdender Mangel vorgelegen. Das Bundesgericht würdige in dem von der Vorinstanz angeführten Entscheid 4C.168/2001 vom 17. August 2001 das Eindringen von Staub und Schlackenteilen durch die Decke aber nicht konkret als gesundheitsgefährdend. Es ergebe sich daraus lediglich, dass ein schwerwiegender Mangel vorliege, wenn immer wieder (und nicht nur für eine begrenzte zeitliche Dauer) Staub- und Schlackenteilchen von der Decke fielen, da dies Büroobjekte beschmutzen und beschädigen könnte. Im September 2011 sei nur einmal ein kleiner Teil der Gipsdecke heruntergefallen, danach nichts mehr geschehen und im Oktober 2011 sei der Rest heruntergenommen worden (vgl. act. 159 S. 43 f. Rz. 26).

- 44 -

Selbst wenn zwar nach Behauptung der Vermieterin ein gesundheitsgefährdender Mangel nicht während der gesamten Zeit ab September 2011 vorgelegen hätte bzw. beide Badezimmer ab Oktober 2011 (wieder) benutzbar gewesen sein sollten, legt die Vermieterin nicht dar, was sie daraus genau ableiten will. Damit kommt sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. 4.1.2.3 Weiter macht die Vermieterin geltend, die Vorinstanz habe nicht festgehalten, ab wann bzw. in welchem Zeitraum die Mieterin die Badezimmer effektiv nicht mehr oder nur

noch eingeschränkt genutzt habe, und in welchem Ausmass. Dies sei relevant, denn es könne keine vollumfängliche Beeinträchtigung für die Badezimmer vorliegen, wenn diese (zeitweise) noch benutzt worden seien. Von einer solchen Beeinträchtigung sei die Vorinstanz aber ausgegangen (vgl. act. 159 S. 43 Rz. 26).

Wie bereits dargelegt, liegt ein schwerwiegender Mangel namentlich vor, wenn der Gebrauch der Mietsache dem Mieter nicht (mehr) zumutbar ist (vgl. insb. E. 3.1.1). Ob der Mieter die Mietsache dennoch noch benutzt (und in welchem Ausmass) oder nicht, ist für die Annahme eines schwerwiegenden Mangels somit nicht entscheidend. Wie die Vorinstanz sodann richtig ausgeführt hat, hat der Umfang der Herabsetzung der durch den Mangel hervorgerufenen Beeinträchtigung zu entsprechen (vgl. act. 158 S. 36 E. 4.2.1). Unter Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietsache ist das Abweichen des aktuellen Zustandes der Mietsache vom vertragsgemäss geschuldeten Zustand zu verstehen. Inwiefern die Möglichkeit der Benützung und/oder die tatsächliche Benutzung derjenigen Teile der Mietsache, deren Gebrauch unzumutbar ist, die Beeinträchtigung bzw. den Umfang des Herabsetzungsanspruches schmälern oder gar ausschliessen soll, wird von der Vermieterin nicht näher dargelegt und ist aufgrund des Gesagten auch nicht ersichtlich.

4.1.2.4 Die Vorinstanz erwog weiter, nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten hätten sich neue Risse im Boden des Badezimmers des 1. OG gebildet und die Vermieterin habe nicht dargelegt, ob und inwiefern sie diese Risse bis zur fristlosen Kündigung habe abklären lassen. Unter diesen Umständen habe die

- 45 - Mieterin davon ausgehen dürfen und müssen, dass die vermeintliche Gefahrenlage noch nicht behoben gewesen sei. Daher sei es der Mieterin nicht zumutbar gewesen, die Badezimmer zu benutzen (vgl. act. 158 S. 39 f. E. 4.2.3.6).

Demgegenüber stellt sich die Vermieterin im Wesentlichen auf den Standpunkt, sie habe wegen des neuen Risses, der nach Abschluss der Sanierungsarbeiten festgestellt worden sei, keine speziellen Abklärungen betreffend Statik vornehmen müssen. Dieser Einwand läuft jedoch, wie oben bereits ausgeführt, ins Leere, zumal sich der schwerwiegende Mangel nicht daraus ergibt. Es kann auf die betreffenden Ausführungen verwiesen werden (vgl. E. 3.1.8 f.).

4.1.2.5 Des Weiteren hält die Vermieterin zwar wiederholt dafür, es handle sich beim Badezimmer nicht um eine bedeutende Räumlichkeit, und macht geltend, die Bewohner hätten vorübergehend auf die anderen Nasszellen in den anderen Wohnungen ausweichen können (vgl. act. 159 S. 44 Rz. 26).

Auch diesbezüglich geht die Vermieterin jedoch insbesondere auf die vorinstanzlichen Erwägungen nicht ein, wonach es der Mieterin nicht zumutbar gewesen sei, die Badezimmer zu benutzen, weil eine vermeintliche Gefahrenlage bestanden habe. Zudem legt sie nicht dar, inwiefern eine Mietzinsreduktion für die gesamte Dauer nicht berechtigt gewesen sein soll (vgl. act. 159 S. 44 Rz. 26). Und es ist daher fast müssig, darauf hinzuweisen, dass man keine Wohnung mit Badezimmer mietet, damit deren Bewohner dann nicht dieses, sondern das in einer anderen Wohnung benützen können.

4.1.2.6 Schliesslich steht der Einwand der Vermieterin, die Berechnung der Mietzinsreduktion (resp. der Umfang der Herabsetzung, der der Beeinträchtigung entsprechend muss) sei – unter Berücksichtigung der Wohnfläche – nicht nachvollziehbar (vgl. act. 159 S. 45 Rz. 26), ihrer anderen Behauptung entgegen, wonach die Vorinstanz betreffend beide Wohnungen (zu Unrecht) eine volle Einschränkung während der gesamten Dauer angenommen (und auf 30 % bei der Wohnung EG und auf 20 % bei der Wohnung 1. OG festgelegt) habe (vgl. act. 159 S. 43 Rz. 26). Da die Vermieterin damit ihrer

Begründungslast nicht nachkommt, ist darauf nicht einzugehen.

- 46 - 4.2 Feuchtigkeit im Treppenhaus 4.2.1 Zum Mangel der feuchten Wand im Treppenhaus und in den Abstellräumen im 1. und 2. OG erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, das Treppenhaus grenze direkt an die Badezimmer im Parterre und im 1. OG an. Daher sei nachvollziehbar, dass die Wand im Treppenhaus und der daran angrenzende Abstellraum im 1. OG ebenfalls durchfeuchtet gewesen seien. In diesem Bereich seien erhöhte Feuchtigkeitswerte als Folge des monatelangen Wasserlecks im Bereich des 1. OG gerichtsnotorisch; Wasser fliesse bekanntlich nach unten. Der Umstand, dass im Abstellraum im 1. OG ein Entfeuchtungsgerät installiert worden sei, spreche für eine besondere Manifestation der Feuchtigkeit in diesem Bereich. Zudem sei auf den eingereichten Bildern ersichtlich, dass sich Schimmel oder Feuchtigkeitsflecken gebildet hätten und auch der Zeuge R._____ habe bestätigt, dass sich auffällige Messungen noch im Mai 2012 im Bereich des Treppenhauses bzw. der Abstellräume ergeben hätten. Daneben wirke der Einwand der Vermieterin, anlässlich der Besichtigung von G._____ seien die Werte im Normalbereich von 54.5 % gemessen worden, nicht glaubhaft (vgl. act. 158 S. 41 f. E. 4.2.5.3). Zwar gehörten das Treppenhaus und die Abstellräume nicht zur eigentlichen Wohnfläche. Um in die Wohnungen zu gelangen, müsse man aber das Treppenhaus benutzen. Der Wohnbereich sei insofern betroffen, als die Parterrewohnung und zumindest jene im 1. OG direkt an die feuchte Treppenwand angrenzten. Alleine schon aus ästhetischen Gründen liege in Bezug auf die Wand im Treppenhaus klar eine Beeinträchtigung vor. Da sich der Wasserschaden nachweislich auf den unteren Bereich der Liegenschaft konzentriert habe, sei nicht nachvollziehbar, dass der Abstellraum im 2. OG ebenfalls von der Feuchtigkeit betroffen gewesen sein soll (vgl. act. 158 S. 42 E. 4.2.5.4). Die Vorinstanz kam so zum Schluss, angesichts der Ausbreitung des Wasserschadens im unteren Bereich der Liegenschaft rechtfertige es sich, die Mietzinse der 2.5-Zimmerwohnung im Parterre und der 4-Zimmerwohnung im 1. OG (alleine) aufgrund der Feuchtigkeit im Treppenhaus eine Mietzinsherabsetzung ab dem 5. Oktober 2011 bis 31. Mai 2012 um je

E. 1.4

Artikel 317 Abs. 1 ZPO regelt das Novenrecht im Berufungsverfahren abschliessend und ohne danach zu differenzieren, ob ein Verfahren der Verhandlungs- oder der (eingeschränkten) Untersuchungsmaxime untersteht. Eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO fällt ausser Betracht (vgl. BGE 138 III 625 ff.; BGE 142 III 413 ff., E. 2.2.2 m.w.H.). Demnach werden neue Tatsachen und Beweismittel (nur) noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). 2. Soweit die Vermieterin mit ihren Rechtsbegehren die Abweisung der Klagen der Mieterin beantragt (vgl. act. 159 S. 2), ist vorab klarzustellen, dass die Vorinstanz die negative Feststellungsklage der Mieterin (vgl. act. 158 S. 56 f. E. 4.2.13, betrifft vereinigt Geschäft Nr. MG12000-F act. 146/1) sowie den von der Mieterin geltend gemachten Rückforderungsanspruch betreffend Nebenkosten (vgl. act. 158 S. 51 f. E. 4.2.10) bereits zugunsten der Vermieterin entschieden hat (vgl. act. 158 S. 61 Dispositiv-Ziffer 1 zweitletzter Absatz: "[...] Im Übrigen und im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen. [...]"). Diese Klageabweisung ficht die Mieterin nicht an (act. 172). Insoweit ist auf die Berufung mangels Rechtsschutzinteresse zum vornherein nicht einzutreten.

- 13 - III. Zur Berufung im Einzelnen 1. Beweisverfügung

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien und an das Mietgericht des Bezirkes Horgen, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 6

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

- 54 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Vorsitzende:

lic. iur. P. Diggelmann Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: 26. Januar 2018

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