



Mitwirkend: Vizepräsidentin lic. iur. B. Stingel als Vorsitzende, Bezirksrichterin
lic. iur. S. Anderhalden und Bezirksrichter lic. iur. A. Joss sowie
Gerichtsschreiberin MLaw A. Fischer

Beschluss vom 17. April 2026

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft A.____-str. 1,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1.____
und/oder Rechtsanwältin MLaw X2.____,

gegen

B.____,
Beklagter

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y.____,

betreffend **Nachbesserung (Sachgewährleistung)**

Rechtsbegehren der Klägerin (act. 16):

- "1. Es sei der BEKLAGTE zu verpflichten,
- a. innert Frist von neun Monaten seit Rechtskraft des Urteils folgende Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft A.____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3), zu beheben:
 - i. Mangelhaft ausgeführte Betonarbeiten (Sichtbeton in den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten);
 - ii. mangelhaft ausgeführte Treppenläufe (Übergang Untergeschoss zu Erdgeschoss, Erdgeschoss zu Obergeschoss und Obergeschoss zu Dachgeschoss);
 - iii. mangelhaft ausgeführter Treppenlauf zum Podest im Dachgeschoss;
 - iv. mangelhaft ausgeführte Fuge zwischen Podest und Wand;
 - v. mangelhaft ausgeführtes Vordach beim Hauseingang;
 - vi. mangelhafte Tür im Untergeschoss von der Tiefgarage zum Treppenhaus (fehlender Glasausschnitt);
 - vii. mangelhaftes Garagentor (fehlendes „Kipptor“ mit automatischem Garagentorbetrieb, Metallkonstruktion mit Holzprofilen [lasiert]);
 - viii. mangelhaftes Geländer oberhalb der Garageneinfahrt gemäss Vereinbarung vom 18. Februar 2024 und Offerte der Firma D.____ vom 9. Februar 2024;
 - ix. mangelhaft ausgeführte Gebäudehülle (mangelhafte Perimeterdämmung [insbesondere fehlende, satt und stumpf gestossene Verlegung der horizontalen Dämmplatten] sowie die mangelhaft verbaute Fassade, d.h. insbesondere die Vornahme von Massnahmen zur dauerhaften Behebung der Ursache(n) der Schimmelbildung im Kinderzimmer der EG-Wohnung und des Vermoderungsgeruchs im Treppenhaus durch normgerechte Abdichtung/Dämmung, Behebung des mangelhaft verbauten Feuchtigkeitsschutzes, normgerechte Ausführung des Kapillarschnitts, sowie fehlende Fertigstellung der Dämmung/Deckputzbeschichtung im Bereich der Decke der Tiefgarage Einfahrt, fehlende Wiederherstellung der an die Fassade angrenzenden Umgebung, fehlende Abnahme von nach Klageeinreichung seitens der beklagten vorgenommenen Nachbesserungsarbeiten);

- x. mangelhafte Entwässerung des Vordachs über der Garageneinfahrt.
- b. innert First von drei Monaten ab Rechtskraft des Urteils der KLÄGERIN ein Massnahmenkonzept zur Behebung der folgenden Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft A.____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3) vorzulegen:
 - i. Mangelhaft ausgeführte Gebäudehülle (mangelhafte Perimeterdämmung [insbesondere fehlende, satt und stumpf gestossene Verlegung der horizontalen Dämmplatten] sowie die mangelhaft verbaute Fassade, d.h. insbesondere die Vornahme von Massnahmen zur dauerhaften Behebung der Ursache(n) der Schimmelbildung im Kinderzimmer der EG-Wohnung und des Vermoderungsgeruchs im Treppenhaus durch normgerechte Abdichtung/Dämmung, Behebung des mangelhaft verbauten Feuchtigkeitsschutzes, normgerechte Ausführung des Kapillarschnitts, sowie fehlende Fertigstellung der Dämmung/Deckputzbeschichtung im Bereich der Decke der Tiefgarage Einfahrt, fehlende Wiederherstellung der an die Fassade angrenzenden Umgebung, fehlende Abnahme von nach Klageeinreichung seitens der beklagten vorgenommenen Nachbesserungsarbeiten);
 - ii. mangelhafte Entwässerung des Dachs über der Garageneinfahrt.
- 2. Dem BEKLAGTEN sei für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziffer 1 hiervor die Ungehorsamstrafe (Busse) gemäss Art. 292 StGB anzudrohen.
- 3. Für Fall, dass der BEKLAGTE die Mängel gemäss Ziffer 1.a) nicht innert der angeordneten Frist behoben hat, sei
 - a. der BEKLAGTE zu verpflichten, der KLÄGERIN einen nach Abschluss des Beweisverfahrens noch zu beziffernden Betrag, mindestens jedoch CHF 300'000.00 zuzüglich Zins von 5% seit 17. Juni 2024 als Bevorschussung für die Kosten der Behebung der nachfolgend aufgeführten Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft A.____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3) zu zahlen, unter Nachschusspflicht des BEKLAGTEN:
 - i. Mangelhaft ausgeführte Betonarbeiten (Sichtbeton in den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten);
 - ii. mangelhaft ausgeführte Treppenläufe (Übergang Untergeschoss zu Erdgeschoss, Erdgeschoss zu Obergeschoss und Obergeschoss zu Dachgeschoss);

- ii. mangelhaft ausgeführter Treppenlauf zum Podest im Dachgeschoss.
 - iv. mangelhaft ausgeführte Fuge zwischen Podest und Wand;
 - v. mangelhaft ausgeführtes Vordach beim Hauseingang;
 - vi. mangelhafte Tür im Untergeschoss von der Tiefgarage zum Treppenhaus (fehlender Glasausschnitt);
 - vii. mangelhaftes Garagentor (fehlendes „Kipptor“ mit automatischem Garagentorbetrieb, Metallkonstruktion mit Holzprofilen [lasiert]);
 - viii. mangelhaftes Geländer oberhalb der Garageneinfahrt gemäss Vereinbarung vom 18. Februar 2024 und Offerte der Firma D. _____ vom 9. Februar 2024;
 - ix. mangelhaft ausgeführte Gebäudehülle (mangelhafte Perimeterdämmung [insbesondere fehlende, satt und stumpf gestossene Verlegung der horizontalen Dämmplatten] sowie die mangelhaft verbaute Fassade, d.h. insbesondere die Vornahme von Massnahmen zur dauerhaften Behebung der Ursache(n) der Schimmelbildung im Kinderzimmer der EG-Wohnung und des Vermoderungsgeruchs im Treppenhaus durch normgerechte Abdichtung/Dämmung, Behebung des mangelhaft verbauten Feuchtigkeitsschutzes, normgerechte Ausführung des Kapillarschnitts, sowie fehlende Fertigstellung der Dämmung/Deckputzbeschichtung im Bereich der Decke der Tiefgarage Einfahrt, fehlende Wiederherstellung der an die Fassade angrenzenden Umgebung, fehlende Abnahme von nach Klageeinreichung seitens der beklagten vorgenommenen Nachbesserungsarbeiten);
 - x. mangelhafte Entwässerung des Vordachs über der Garageneinfahrt.
- b. die KLÄGERIN zu verpflichten, nach Durchführung der Mängelbehebung gemäss Ziffer 3, Bst. a), vorstehend über die Kosten und den von dem BEKLAGTEN erhaltenen Kostenvorschuss abzurechnen unter Nachschusspflicht des BEKLAGTEN, resp. Rückzahlung eines allfälligen Überschusses and den BEKLAGTEN.
 - c. die KLÄGERIN zu verpflichten, die Mängelbehebung gemäss Ziffer 3, Bst. a), sowie die Abrechnung gemäss Ziffer 3, Bst. b), hiervor innert angemessener Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils durchzuführen.
4. Eventualiter zu Ziff. 3.a sei der Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 300'000.00 zuzüglich Zins von 5% seit 17. Juni 2024 als Be-

vorschussung für die Kosten der Behebung der unter Ziff. 3.a.i bis Ziff. 3.a.x aufgeführten Mängel an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft A._____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3) zu zahlen, unter Nachschusspflicht des BEKLAGTEN.

5. Eventualiter zu Ziffer 1.a.vi und Ziffer 1.a.vii respektive Ziffer 3.a.vi und Ziffer 3.a.vii sowie Ziffer 4 in Bezug auf die darin genannten Mängel nach Ziffer 3.a.vi und Ziffer 3.a.vii
 - a. sei der BEKLAGTE zu verpflichten, einen nach Abschluss des Beweisverfahrens noch zu beziffernden Betrag als Minderwert der Liegenschaft A._____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3) für die mangelhaft verbaute Tür im Untergeschoss von der Tiefgarage zum Treppenhaus (fehlender Glasausschnitt) sowie für das mangelhaft verbaute Garagentor (fehlendes „Kipptor“ mit automatischem Garagentorbetrieb, Metallkonstruktion mit Holzprofilen [lasiert]) zu bezahlen, mindestens jedoch CHF 15'000.00 zuzüglich Zins von 5% seit 17. Juni 2024.
 - b. eventualiter zu Ziff. 5.a sei der BEKLAGTE zu verpflichten, der KLÄGERIN CHF 15'000.000 zuzüglich Zins von 5% seit 17. Juni 2024 als Minderwert der Liegenschaft A._____-strasse 1, C.____ (Grundstück Nr. 2, GB C.____, E-GRID CH3) für die mangelhaft verbaute Tür im Untergeschoss von der Tiefgarage zum Treppenhaus (fehlender Glasausschnitt) sowie für das mangelhaft verbaute Garagentor (fehlendes „Kipptor“ mit automatischem Garagenbetrieb, Metallkonstruktion mit Holzprofilen [lasiert]) zu bezahlen.
6. Mehrforderungen der KLÄGERIN werden, unter Vorbehalt des Nachklagerechts, ausdrücklich vorbehalten (Teilklage).
7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des BEKLAGTEN."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 machte die Klägerin unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramts C._____ vom 30. September 2024 (act. 1) das vorliegende Verfahren anhängig (act. 2). Sie verlangt insbesondere die Behebung verschiedener Mängel (act. 2 S. 2 ff.). Mit Verfügung vom 7. November 2024 wurde der Klägerin Frist angesetzt, um einen Kostenvorschuss von CHF 16'750.– zu leisten; dieser ging rechtzeitig ein (act. 6–8).

1.2. Mit Beschluss vom 25. November 2024 (act. 9) wurde das Gesuch der Klägerin um vorsorgliche Beweisabnahme vom 23. Oktober 2024 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Ferner wurde Frist zur Klageantwort angesetzt (act. 9). Nach fristgerecht eingegangener Klageantwort (act. 11) samt Beilagen (act. 12/2–34) wurde mit Verfügung vom 16. April 2025 (act. 14) ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Die Replik datiert vom 26. Juni 2025 (act. 16; Beilagen: act. 17/53–148); die Duplik vom 3. Oktober 2025 (act. 20; Beilagen: act. 21/1–7). Nach Erstattung der Duplik und – ungeachtet des mehrfachen Hinweises auf den Aktenschluss – gingen zahlreiche Stellungnahmen seitens der Parteien ein, die jeweils der Gegenseite zur freigestellten Stellungnahme zugestellt wurden (act. 24; Beilagen: act. 25/149–153; act. 28; act. 31; act. 34; act. 39). Am 22. Dezember 2025 ging sodann eine Noveneingabe (act. 35) samt Beilage (act. 36) seitens der Klägerin ein. Dazu wurde dem Beklagten am 19. Januar 2026 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 40). Die Stellungnahme des Beklagten datiert vom 27. Januar 2026 (act. 42; Beilage: act. 43) und wurde der Klägerin ebenfalls zugestellt (act. 46). Die Hauptverhandlung fand am 14. April 2026 statt (Prot. S. 18 ff.).

2. Vergleich

2.1. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 14. April 2026 schlossen die Parteien folgenden Vergleich (act. 59):

"1. Betrag an die Mängelbehebung

Der Beklagte verpflichtet sich, der Klägerin bis zum 31. Mai 2026 den Betrag von insgesamt CHF 36'000.– (inkl. MwSt.) zur Mängelbehebung an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft A. _____-strasse 1, C. _____ (Grundstück-Nr. 2, EGRID CH3) zu bezahlen.

2. Herausgabe von Dokumenten

Der Beklagte verpflichtet sich, bis zum 31. Mai 2026 sämtliche Garantiescheine und Verträge betreffend das streitgegenständliche Bauobjekt herauszugeben.

3. Saldoklausel

Mit der Erfüllung dieser Vereinbarung sind die Parteien vollständig und per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche auseinandergesetzt. Davon erfasst sind auch zu diesem Zeitpunkt allfällige noch nicht bekannte Mängel.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Parteien übernehmen die mit dem Endentscheid festzusetzenden Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf eine Parteientschädigung."

2.2. Dieser Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren ist unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen als durch Vergleich erledigt abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 ZPO).

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Aufgrund des Streitwerts von CHF 300'000.– und unter Berücksichtigung des dem Gericht angefallenen Aufwands ist die Entscheidgebühr auf CHF 8'400.– festzusetzen (§ 2, 4 und 10 GebV OG).

3.2. Die Entscheidgebühr ist den Parteien vereinbarungsgemäss je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 109 ZPO). Die Entscheidgebühr ist mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Im Restbetrag sind die Kostenvorschüsse den Parteien vorbehältlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückzuerstatten.

3.3. Vom gegenseitigen Verzicht auf Parteientschädigung ist Vormerk zu nehmen.

Das Gericht beschliesst:

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschlossen.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 8'400.–.
3. Die Entscheidgebühr wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt.

Die Entscheidgebühr wird aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sie ist ihr jedoch im hälftigen Umfang vom Beklagten zu ersetzen. Im Restbetrag wird der Kostenvorschuss der Klägerin vorbehaltlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückerstattet.

4. Vom gegenseitigen Verzicht der Parteien auf Parteientschädigung wird Vormerk genommen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein.
6. Die Anfechtung des Vergleichs hat mit **Revision** zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Wird nur die Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung in diesem Entscheid angefochten, kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, **Beschwerde** erhoben werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind im Doppel und mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT MEILEN

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Fischer