

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB250049-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter  
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Urteil vom 26. Januar 2026

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1.\_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X2.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.\_\_\_\_\_,**

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y2.\_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Meilen vom 23. Juli 2025;**

**Proz. CG220013**

**Rechtsbegehren:**

(act. 7/2)

- " 1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 70'000 nebst Zins zu 5% seit 23. Januar 2021 zu bezahlen (unter Vorbehalt der Nachklage).
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Rapperswil-Jona, Zahlungsbefehl vom 25. Januar 2022, sei im Umfang von CHF 70'000 zu beseitigen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beklagten."

**Beschluss des Bezirksgerichtes:**

1. Auf die Klage aus dem Steuerberatungsvertrag wird nicht eingetreten.
2. Auf den prozessualen Antrag der Beklagten, die Beweisurkunden act. 32/40-42 seien "aus dem Recht zu weisen", wird nicht eingetreten.
3. Der Antrag der Beklagten auf Beizug der Akten des gegen C.\_\_\_\_\_ geführten Strafverfahrens der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat (Verfahrensnummer ...) wird abgewiesen.
4. Der Antrag der Beklagten auf Beizug der Akten des am Bezirksgericht Zürich geführten Strafprozesses gegen C.\_\_\_\_\_ (Verfahrensnummer DG230028) wird abgewiesen.
5. Der Antrag der Beklagten auf Beizug der Akten des am Obergericht des Kantons Zürich gegen C.\_\_\_\_\_ hängigen Strafprozesses (Verfahrensnummer SB230540-O) wird abgewiesen.
6. (Schriftliche Mitteilung).

**Urteil des Bezirksgerichtes:**

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 7'150.–.
3. Die Gerichtskosten sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens in der Höhe von CHF 950.– werden der Klägerin auferlegt.
4. Die Gerichtskosten werden vom geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 13'200.– (zuzüglich Mehrwertsteuer von 8,1%) zu bezahlen.
6. (Schriftliche Mitteilung).
7. (Rechtsmittel).

#### **Berufungsanträge:**

der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 2 S. 2):

1. Beschluss und Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 23. Juli 2025 (Geschäfts-Nr. CG220013) seien aufzuheben und die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin CHF 70'000 zzgl. Zins zu 5% seit 23. Januar 2021 zu bezahlen.
2. Eventuell seien Beschluss und Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 23. Juli 2025 (Geschäfts-Nr. CG220013) aufzuheben und zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten, sowohl für das erstinstanzliche als auch für das zweitinstanzliche Verfahren (zzgl. MwSt.).

**Erwägungen:**

**I.**

1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie bezweckt die Führung eines Beratungsunternehmens insbesondere in den Bereichen ... [Zweck]. Seit Mai 2012 amtet C. \_\_\_\_\_ als Verwaltungsratspräsident (act. 7/6/4). Die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) ist die vormalige Schwiegermutter von C. \_\_\_\_\_. Sie wohnt in D. \_\_\_\_\_ (act. 6 E. I./1.1 f.). Mit Urteil vom 16. Januar 2025 verurteilte das Obergericht des Kantons Zürich C. \_\_\_\_\_ wegen mehrfacher Veruntreuung zu Lasten der Berufungsbeklagten zu einer bedingten Freiheitsstrafe (Geschäfts-Nr. SB230540).

2. Der vorliegenden Streitigkeit liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Berufungsklägerin schloss am 4. März 1999 mit der Berufungsbeklagten und deren Mutter (sel.) einen Verwaltungsvertrag über die Liegenschaft an der E. \_\_\_\_\_-strasse 2 in F. \_\_\_\_\_. Gemäss Berufungsklägerin schloss sie am gleichen Tag mit denselben Vertragsparteien auch einen mündlichen Steuerberatungsvertrag (act. 7/2 Rz 10 ff. und Rz 39). Im Sommer 2020 beendete die Berufungsbeklagte das Verwaltungsverhältnis. Unter den Parteien entstanden in der Folge Streitigkeiten über das der Berufungsklägerin noch geschuldete Honorar und den Auslagenersatz.

3. Am 22. August 2022 reichte die Berufungsklägerin beim Bezirksgericht Meilen eine (Teil-)Klage ein und verlangte Fr. 70'000.– von der Berufungsbeklagten (vgl. vorstehende Rechtsbegehren; act. 7/2). Nach Eingang der Klageantwort fand am 3. Oktober 2023 eine erste Instruktionsverhandlung (Prot. Vi. S. 8) sowie nach Durchführung des zweiten Schriftenwechsels am 30. September 2024 eine zweite Instruktionsverhandlung vor Vorinstanz statt, welche ohne Vergleich endeten (Prot. Vi. S. 11). Am 23. Juli 2025 trat die Vorinstanz mit Beschluss auf die Klage aus dem Steuerberatungsvertrag nicht ein und wies mit Urteil die Klage aus dem Verwaltungsvertrag ab (act. 7/65 = act. 4/2 = act. 6 [Aktenexemplar]).

4. Mit Eingabe vom 15. September 2025 erhebt die Berufungsklägerin gegen den vorinstanzlichen Beschluss sowie das Urteil Berufung und verlangt im Wesentlichen die Aufhebung der Entscheide sowie die Gutheissung ihrer Klage (vgl. vorstehende Berufungsanträge). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-66). Mit Verfügung vom 23. September 2025 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von einstweilen Fr. 6'000.– angesetzt und die weitere Prozessleitung delegiert (act. 8). Der Kostenvorschuss ging am 25. September 2025 bei der Obergerichtskasse ein. Da sich die Berufung sofort als unbegründet erweist, ist auf die Einholung einer Berufungsantwort zu verzichten (vgl. Art. 312 ZPO). Mit dem heutigen Endentscheid ist der Berufungsbeklagten ein Exemplar der Berufungsschrift zur Kenntnisnahme zuzustellen.

## II.

1. Das angefochtene Urteil sowie der Beschluss (Dispositiv-Ziff. 1) stellen Endentscheide im Sinne von Art. 308 Abs. 1 Bst. a ZPO dar. Dagegen steht die Berufung zur Verfügung, sofern der Streitwert Fr. 10'000.– übersteigt. Dieses Erfordernis ist vorliegend erfüllt (vgl. act. 6 E. IV 1.1). Die Berufungsschrift enthält Anträge sowie eine Begründung und wurde innert 30-tägiger Rechtsmittelfrist eingereicht (act. 7/66/1, Art. 311 ZGB). Die Berufungsklägerin ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Sie leistete den Kostenvorschuss fristgerecht (act. 9 f.). Insoweit ist auf die Berufung einzutreten.

2. Mit der Berufung können sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO); zu Letzterer zählt ebenso die unrichtige Anwendung des pflichtgemässen Ermessens. Die Berufung erhebende Partei trifft eine Begründungslast. Sie hat substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und wie er geändert werden muss. Blosser Verweise auf die Vorakten oder Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (BGE 138 III 374 ff. E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4; BGer 4A\_418/2017 vom 8. Ja-

nuar 2018 E. 2.3). Die Berufungsinstanz kann sich dabei – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.4; BGer 4A\_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4; 4A\_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3). Sie ist dabei weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids gebunden, sondern wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO; vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die volle Kognition der Berufungsinstanz bedeutet allerdings nicht, dass diese alle sich stellenden Fragen zu untersuchen hat, wenn die Berufung erhebende Partei diese vor der Berufungsinstanz nicht (mehr) vorträgt. Vielmehr hat sich die Berufungsinstanz – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.4; BGer 4A\_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4; 4A\_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 2 ZPO berücksichtigt.

3.

3.1. Die Vorinstanz verneinte die örtliche Zuständigkeit bezüglich der Klage aus dem Steuerberatungsvertrag mit der Begründung, es gelange § 11 aZPO ZH zur Anwendung. Dieser verlange Schriftlichkeit der Gerichtsstandsvereinbarung. Daran mangle es offensichtlich. Die Gerichtsstandsklausel in Ziff. 6 Verwaltungsvertrag gelte nicht für den Steuerberatungsvertrag, dessen Abschluss überdies von der Berufungsbeklagten bestritten werde. Auch einen Gerichtsstand aufgrund eines engen Sachzusammenhangs zwischen Steuerberatungs- und Verwaltungsvertrag im Sinne von Art. 15 Abs. 2 ZPO schloss die Vorinstanz aus (act. 6 E. II./2.1 ff.).

3.2. In materieller Hinsicht hielt die Vorinstanz zum Honoraranspruch aus dem Verwaltungsvertrag fest, die Parteien hätten eine Akontoabrede geschlossen, gemäss welcher die Berufungsklägerin berechtigt gewesen sei, monatlich ihr Honorar dem von ihr eröffneten Mietzinskonto zu belasten, und das definitive Honorar später anhand der jährlichen Liegenschaftsabrechnungen bestimmt werde. Die Auslegung der Ziffern 4 und 5 Verwaltungsvertrag nach dem Vertrauensgrundsatz ergebe, dass mit der Genehmigung der jeweiligen Jahresabrechnung eine Saldierung des

Honoraranspruchs erfolgt sei. Da genehmigte Jahresabrechnungen für die Jahre 1999 bis 2019 bestünden, könne die Berufungsklägerin für diese Zeit kein Honorar mehr nachverlangen. Es wäre an ihr gewesen, den nicht bezogenen Honoraranteil im Rahmen der jährlichen Abrechnungen zu thematisieren, um sicher zu gehen, dass sich die Berufungsbeklagte der (noch) zu tragenden Verwaltungskosten bewusst sei. Die Berufungsklägerin habe ihre zusätzlichen Ansprüche indes erstmals mit der Schlussrechnung vom 23. Dezember 2020 geltend gemacht. Die Berufungsbeklagte habe unter diesen Umständen in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass sämtliche Honoraransprüche der jeweiligen Abrechnungsperiode mit der genehmigten jährlichen Liegenschaftsabrechnung als bereinigt gälten (act. 6 E. III/5.1 ff.). Allfällige Honoraransprüche seien ohnehin verjährt (act. 6 E. III/8.2.1 ff.). Schliesslich hielt die Vorinstanz fest, dass substantiierte Behauptungen zu einer Vereinbarung der Parteien fehlten, gemäss welcher die Berufungsbeklagte zur Übernahme der Auslagen verpflichtet wäre (act. 6 E. III/9.3 f.).

4. Die Berufungsklägerin hält in der Berufung an der örtlichen Zuständigkeit der Vorinstanz für die Klage aus dem Steuerberatungsvertrag fest. Zum einen bestehe eine gültige Gerichtsstandsvereinbarung und zum andern ein innerer Konnex zwischen den beiden Verträgen. Auch beträfen die Ausführungen zum Konnex doppelrelevante Tatsachen, die bei der Beurteilung der Zuständigkeit als wahr zu unterstellen seien, sodass auf die Klage betreffend Steuerberatungshonorar hätte eingetreten werden müssen (act. 2 Rz 44 ff.). Zum Honoraranspruch aus Verwaltungsvertrag wendet die Berufungsklägerin zusammengefasst ein, es habe sich bei den jährlichen Liegenschaftsabrechnungen um einfache Einnahmen-/Ausgaben-Zusammenstellungen gehandelt, welche ihren Honoraranspruch nicht ausgewiesen hätten (act. 2 Rz 33 ff.). Ihr ausstehendes Honorar sei mittels Subtraktion der Akonto-Bezüge auf dem Mietzinskonto von den in der Abrechnung aufgeführten Verwaltungskosten als Differenz erkennbar gewesen (act. 2 Rz 54). Die Vorinstanz gehe zudem zu Unrecht davon aus, mit der Genehmigung der Liegenschaftsabrechnungen seien Salden gezogen worden (act. 2 Rz 56). Keine Partei habe erstinstanzlich geltend gemacht, die Liegenschaftsabrechnungen würden Salden enthalten, welche nach der Genehmigung als anerkannt gälten. Die von der Vorinstanz herangezogenen Bundesgerichtsentscheide seien nicht einschlägig (act. 2

Rz 57 ff.). Bei Privatvermögen bestehe keine gesetzliche Buchführungspflicht. Die Parteien hätten in Ziff. 4 Verwaltungsvertrag keine kaufmännische oder doppelte Buchhaltung mit transitorischen Passiven, sondern bloss eine "Milchbüchlirechnung" im Sinne von Art. 957 Abs. 2 OR vereinbart. Von einer Tilgung der Honorarforderung im Rahmen der jährlichen Abrechnungen könne keine Rede sein (act. 2 Rz 67 ff.). Auch sei der Honoraranspruch aus Auftragsrecht noch nicht verjährt (act. 2 Rz 81 ff.). Schliesslich habe die Berufungsbeklagte die belegten Auslagen von Fr. 1'409.75 anerkannt und ihnen lediglich eine Verrechnungsforderung gegenübergestellt, welche die Vorinstanz zu Unrecht nicht geprüft habe (act. 2 Rz 91 ff.). Die Vorinstanz habe mit ihren Entscheiden wiederholt den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör verletzt, den Sachverhalt mehrfach falsch festgestellt und mehrfach Recht unrichtig angewendet (act. 2 Rz 98 ff.).

5. Zu prüfen ist zunächst, ob die Vorinstanz für die Behandlung der Forderungsklage aus dem Steuerberatungsvertrag örtlich zuständig ist und folglich zu Unrecht auf die Klage nicht eintrat.

5.1. Die Berufungsklägerin stellt nicht in Abrede, dass für den Abschluss einer Gerichtsstandsvereinbarung für Streitigkeiten aus dem Steuerberatungsvertrag die im Frühling 1999 geltenden altrechtlichen Bestimmungen der Zürcher Zivilprozessordnung massgeblich waren (§§ 1 ff. aZPO ZH). Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 6 E. II/2.2.3 f.). Die Berufungsbeklagte hatte ihren Wohnsitz bei Klageeinleitung in D.\_\_\_\_\_. Die Berufungsklägerin kann sich daher für die örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Meilen nicht auf § 2 aZPO ZH (Wohnort der beklagten Partei), sondern muss sich auf § 12 aZPO ZH (Gerichtsstandsvereinbarung) stützen, welcher für die Gültigkeit der Gerichtsstandsvereinbarung Schriftlichkeit (bzw. den Nachweis durch Text) verlangte.

5.2. Die Berufungsklägerin beruft sich auf die Gerichtsstandsklausel in Ziff. 6 Verwaltungsvertrag. Diese sei auch auf den Steuerberatungsvertrag anwendbar, so dass das Erfordernis der Schriftlichkeit erfüllt sei. Ziffer 6 Verwaltungsvertrag lautet wie folgt: "*Für alle aus diesem Verwaltungsvertrag entstehenden Streitigkeiten un-*

*terwerfen sich die Parteien dem Urteil der ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache, d.h. am Ort der Liegenschaft" (act. 7/6/3).*

Gemäss dem klaren Wortlaut der Vertragsbestimmung bezieht sich die Gerichtsstandsabrede ausschliesslich auf Streitigkeiten aus dem konkreten Verwaltungsvertrag. Ein Hinweis auf die Gültigkeit für Streitigkeiten aus dem angeblich am gleichen Tag geschlossenen (mündlichen) Steuerberatungsvertrag fehlt. Hätte die Gerichtsstandsvereinbarung zugleich für Streitigkeiten aus dem Steuerberatungsvertrag gelten sollen, wäre nicht einzusehen, weshalb ein entsprechender Hinweis unterlassen wurde. Auch erscheint von der Sache her nicht naheliegend, dass die Parteien für Streitigkeiten in Steuerberatungsangelegenheiten den Gerichtsstand am Ort einer Liegenschaft und nicht etwa denjenigen am Wohnort der steuerpflichtigen Vertragspartei vereinbarten. Mit der Vorinstanz ist damit davon auszugehen, dass eine schriftliche Gerichtsstandsklausel zugunsten der Vorinstanz für Streitigkeiten aus dem (mündlichen) Steuerberatungsvertrag fehlt.

5.3. Die Berufungsklägerin ist weiter der Meinung, die örtliche Zuständigkeit ergebe sich aus Art. 15 Abs. 2 ZPO. Vorab kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zum Gerichtsstand bei objektiver Klagenhäufung verwiesen werden (act. 6 E. II/2.3.3). Ein innerer Sachzusammenhang im Sinne der genannten Bestimmung liegt vor, wenn die Ansprüche auf demselben Sachverhalt oder demselben Rechtsverhältnis beruhen oder widersprüchliche Urteile drohten (OFK ZPO-URBACH, 3. A., Art. 14 N 5 f. und Art. 15 N 14). Die Berufungsklägerin legt nicht dar, dass ein solcher innerer Konnex zwischen dem Steuerberatungs- und dem Liegenschaftsverwaltungsvertrag besteht, zumal sie etwa nicht vorträgt, vor Vorinstanz substantiierte Behauptungen zum Abschluss und Inhalt des Steuerberatungsvertrags erhoben zu haben. Die Berufungsklägerin reichte erstinstanzlich zwar diverse Belege ein, die sich auf eine Steuerberatung beziehen (u.a. act. 7/6/14 ff. und act. 7/22/27 ff.). Daraus lassen sich indes keine konkreten tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhänge mit dem Verwaltungsvertrag ersehen. Die Verwaltung einer Liegenschaft und die Erledigung steuerrechtlicher Angelegenheiten tangieren ausserdem notorisch unterschiedliche Sachumstände und es sind dabei unterschiedliche rechtliche Grundlagen zu beachten. Die Gefahr widersprüchlicher Ur-

teile scheint kaum vorstellbar. Die von der Berufungsklägerin angeführten pauschalen Gründe, nämlich die personelle Verflechtung, der zeitgleiche Abschluss sowie dass das Honorar für das Steuerberatungsmandat ebenfalls vom Mietzinskonto bezogen und die Steuererklärungen erst nach errichteter Liegenschaftsabrechnung erstellt worden seien, belegen den vorstehend erläuterten, erforderlichen inneren Konnex der Verträge jedenfalls nicht. Diese Vorbringen widersprechen ausserdem dem von ihr eingereichten Schreiben vom 30. April 1999, wonach das Honorar für die Steuerberatung bis zur Höhe von Fr. 3'000.– durch die Portfolio-Management-Gebühren abgedeckt würden (act. 7/6/14; vgl. auch act. 7/22/27 ff.). Die örtliche Zuständigkeit der Vorinstanz kann daher auch nicht aus Art. 15 Abs. 2 ZPO hergeleitet werden. Der Vollständigkeit halber bleibt zu erwähnen, dass mangels konkreter Behauptungen zum Abschluss und Inhalt des Steuerberatungsvertrags substantiierte doppelrelevante Tatsachen nicht ersichtlich wären.

5.4. Insgesamt trat die Vorinstanz zu Recht mangels örtlicher Zuständigkeit auf die Klage betreffend Steuerberatungshonorar nicht ein. Die Berufung gegen Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Beschlusses ist somit abzuweisen.

6. Zu prüfen ist weiter, ob der Berufungsklägerin Honoraransprüche aus dem Verwaltungsvertrag zustehen.

6.1. Unbestritten war vor Vorinstanz, dass zwischen den Parteien ein Auftragsverhältnis im Sinne von Art. 394 ff. OR über die Verwaltung des Grundstücks an der E.\_\_\_\_-strasse 2 in F.\_\_\_\_ zustande kam, das nach rund 20 Jahren von der Berufungsbeklagten am 12. Juni 2020 per 30. Juni 2020 aufgelöst wurde (act. 6 E. 1.1 f. mit Verweis auf act. 7/2 Rz 17-19 und act. 7/12 Rz 95). Im Verwaltungsvertrag trafen die Parteien folgende Abreden zur Abrechnung sowie zum Honorar (act. 7/6/3):

#### 4. ABRECHNUNGEN:

*Über sämtliche, sich aus der Verwaltung ergebenden Einnahmen und Ausgaben führt die Beauftragte Buch und erstattet den Auftraggeberinnen jährlich Abrechnung. Ohne schriftliche Einreden innert 30 Tagen gilt die Abrechnung als genehmigt. Die Bücher und Belege stehen den Auftraggeberinnen nach Rücksprache mit der Beauftragten zur Einsichtnahme zur Verfügung.*

(In den Vertragsziffern 4.1-4.4 wurden detailliertere Abreden zur Mandatsführung vereinbart.)

## 5. HONORAR

*Die Beauftragte bezieht für die Verwaltung ein Honorar von 5% der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen. Die Beauftragte ist berechtigt, ihr Honorar jeweils per Monatsende dem unter Ziff. 4.3 erwähnten Konto zu belasten.*

*Eine separate Rechnungstellung nach Aufwand zu einem Stundenansatz von Fr. 150.-- erfolgt für folgende ausserordentlichen Arbeiten:*

*[.....].*

Die vorstehenden Vertragsbestimmungen gehen dem dispositiven Recht in Art. 394 ff. OR, namentlich Art. 394 Abs. 3 OR (Honorar) und Art. 400 OR (Rechenschaftsablegung), vor. Wie die Vorinstanz schlüssig darlegte, ist bei Ziff. 5 in Verbindung mit Ziff. 4 Abs. 1 Verwaltungsvertrag von einer Akontoabrede auszugehen, was die Berufungsklägerin auch nicht in Abrede zu stellen scheint. Demnach stellten die jeweils bis Monatsende getätigten Belastungen des Mietzinskontos vorläufige Bezüge auf Anrechnung ihres Honoraranspruchs dar. Der definitive Honoraranspruch war anhand der von der Berufungsbeklagten genehmigten jährlichen Liegenschaftsabrechnungen zu ermitteln. Eine allfällige Differenz war auszugleichen. Unbestritten und aktenkundig war vor Vorinstanz, dass die Berufungsklägerin für die Jahre 1999 bis 2019 jeweils im Folgejahr zwischen März und Oktober jährliche Liegenschaftsabrechnungen erstellte (act. 7/6/3).

6.2. Die Berufungsklägerin wehrt sich gegen die Auslegung der Vorinstanz, wonach mit der Genehmigung der jährlichen Liegenschaftsabrechnungen eine Saldierung ihrer Honoraransprüche erfolgt sei. Für die Annahme einer Saldierung ist es nicht notwendig, dass die Vertragsparteien eine doppelte Buchhaltung mit transitori-

schen Passiven vereinbarten. Entscheidend ist, dass eine Einigung der Parteien darüber vorlag, dass mit der Genehmigung der Jahresabrechnung die (gegenseitigen) Ansprüche verbindlich festgestellt wurden und (ohne entsprechende Einwände) als ausgeglichen und getilgt galten (vgl. CORINNE ZELLWEGER-GUTKNECHT, Die Akontovereinbarung - zugleich ein Beitrag zur Tilgung durch Saldierung, in: SJZ 118/2022, S. 281, 286). Da die Berufungsklägerin, soweit ersichtlich, vor Vorinstanz keine Umstände für eine tatsächliche Einigung der Parteien in ihrem Sinn (keine Saldierung) behauptete, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundsätze der Saldoklausel die Vertragsbestimmungen anhand des Vertrauensprinzips auslegte und dadurch den normativen Konsens ermittelte (act. 6 E. III/7.5 ff.). Die Berufungsklägerin unterlässt es aufzuzeigen, in welchen Punkten die Überlegungen der Vorinstanz unrichtig sein sollen. Auch erläutert sie nicht, welchen Zweck die Parteien mit der Genehmigungsklausel in Ziff. 4 Abs. 1 Satz 2 Verwaltungsvertrag sonst verfolgt haben könnten, wenn sie damit keine Saldierung hätten bezweckt wollen. Blicke die Abrechnung auch nach Ablauf der vereinbarten Prüffrist abänderbar und könnten Honoraransprüche jederzeit nachgefordert werden, erschiene diese vertragliche Bestimmung überflüssig. Auch sonst vermögen ihre Einwände nicht zu überzeugen. Gegen die von ihr vorgebrachte Unverbindlichkeit der Liegenschaftsabrechnung spricht, dass die Abrechnung eine übersichtliche Erfolgsrechnung, detaillierte Aufstellungen der Unterhaltskosten sowie Nebenkostenabrechnungen enthielten. In den Erfolgsrechnungen wurden als Aufwand die Positionen "Löhne" oder "Verwaltungskosten" aufgeführt und es wurde jeweils ein "Gewinn" ermittelt, der mutmasslich in die Steuerrechnungen der Berufungsbeklagten übernommen worden sein dürfte. Die Aufwandpositionen der Erfolgsrechnungen wurden wiederum aufgeschlüsselt, wobei die Verwaltungskosten als "A'.\_\_\_\_\_" oder "A".\_\_\_\_\_[Abkürzung]" bezeichnet wurden, womit offenkundig das Honorar der Berufungsklägerin gemeint war (act. 7/6/10). Die Berufungsklägerin vermittelte mit einer solchen Rechnungslegung gegenüber der Berufungsbeklagten den Eindruck, fachlich qualifizierte und vollständige Liegenschaftsabrechnungen zu erstellen. Vor diesem Hintergrund lässt die in Ziffer 4 Verwaltungsvertrag vereinbarte Frist von 30 Tagen für schriftliche Einwände vernünftigerweise nur den Schluss zu, es habe damit der Berufungsbe-

klagten eine angemessene Zeitspanne zur sorgfältigen Prüfung der Rechnung gewährt werden sollen, um allfällige Ungereimtheiten fristgerecht zu rügen, andernfalls die Abrechnung als akzeptiert und für beide Seiten als verbindlich gelte. Die Berufungsklägerin blendet mit ihrem Einwand, es sei eine einfache "Milchbüchlirechnung" vereinbart worden, aus, dass es sich bei ihr um eine Aktiengesellschaft mit dem Zweck der steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Beratung handelt. Zusammen mit dem vereinbarten Sockel-Honorar von 5% der Brutto-Pauschalmietzinseinnahmen und der Möglichkeit, bestimmte Aufwände nach Stundenansatz zu verrechnen, musste auch für sie deutlich erkennbar gewesen sein, dass die Berufungsbeklagte mit ihr eine professionelle Liegenschaftsverwalterin beauftragen wollte, welche zur Erstellung verbindlicher jährlicher Liegenschaftsabrechnungen verpflichtet war.

Mit der Regelung in Ziff. 5 Verwaltungsvertrag, wonach die Berufungsklägerin berechtigt war, das Honorar innert Monatsfrist dem Mietzinskonto zu belasten, trafen die Parteien schliesslich eine Regelung über den zeitnahen Bezug des Honorars. Dass die Berufungsklägerin davon nicht vereinbarungsgemäss Gebrauch gemacht und dies der Berufungsbeklagten kommuniziert hätte, wird weder substantiiert noch belegt. Die Berufungsklägerin behauptet insbesondere nicht, bei der Übergabe der jährlichen Abrechnungen auf ihr zustehendes, über die Abrechnungen hinausgehendes Honorar hingewiesen oder ein solches in Rechnung gestellt zu haben. Gegenteil ist, soweit bekannt, unbestritten, dass sie erstmals mit der Schlussrechnung, d.h. Monate nach Beendigung des Verwaltungsvertrags Honoraransprüche stellte. Schliesslich geht die Berufungsklägerin auf den Einwand der Berufungsbeklagten nicht ein, sie habe bis zum 9. April 2018 gar keine Einsicht in das Mietzinskonto nehmen können und deshalb keine Übersicht über die von der Berufungsklägerin bezogenen Akontobelastungen gehabt (act. 7/2 Rz 17). Es bleibt daher unklar, wie die Berufungsbeklagte einen allfällig verbleibenden Honoraranspruch der Berufungsklägerin anhand der Abrechnungen hätte ersehen können.

6.3. Insgesamt durfte die Berufungsbeklagte nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass in den jährlichen Liegenschaftsabrechnungen das der Berufungsklägerin zustehende Honorar vollständig aufgeführt war und mit der Genehmigung ge-

mäss Ziff. 4 Verwaltungsvertrag eine Saldierung der Ansprüche erfolgte. Unerheblich ist, ob die Parteien den Begriff der Saldierung in den Rechtsschriften vor Vorinstanz ausdrücklich verwendeten, zumal es sich dabei um die rechtliche Einordnung des von der Berufungsbeklagten wiederholt Behaupteten (act. 7/12 Rz 26 f., 35, 36 f., 44) handelt. Zu erwähnen bleibt, dass eine irrtümliche Saldoziehung im Nachhinein allenfalls hätte korrigiert werden können. Die Berufungsklägerin unterlässt es aber darzulegen, entsprechende Behauptungen erstinstanzlich vorgetragen zu haben.

7.

7.1. Die Berufungsklägerin fordert Fr. 1'409.75 für ein Inserat sowie für Wasser, Abwasser und Kehricht (act. 7/2 Rz 62 f.). Die Vorinstanz hielt dazu zusammengefasst fest, die Berufungsklägerin habe nicht behauptet, die Parteien hätten vereinbart, dass die Berufungsbeklagte solche Kosten übernehme. Mit dem blossen Hinweis, sie habe im Rahmen des Verwaltungsvertrages Anspruch auf Ersatz dieser Auslagen, komme die Berufungsklägerin ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nicht genügend nach (act. 6 E. III/9.3). Die Berufungsklägerin wendet dagegen im Wesentlichen ein, die Berufungsbeklagte habe die Auslagen anerkannt und einzig Verrechnung geltend gemacht (act. 2 Rz 92 ff.).

7.2. Die Einwände der Berufungsklägerin greifen zu kurz. Zwar hat die Berufungsbeklagte gegen den Anspruch auf Auslagenersatz die Einrede der Verrechnung erhoben (act. 7/12 Rz 74 ff.). Die Berufungsklägerin übersieht allerdings, dass die Berufungsbeklagte vor Vorinstanz wiederholt vorbrachte, dass in den Liegenschaftsabrechnungen über sämtliche sich aus der Verwaltung ergebenden Einnahmen und Ausgaben Buch zu führen war und die gesamte Abrechnung mit der Genehmigung verbindlich geworden sei (act. 7/2 Rz 25 ff., 35, 36 f., 44). Es kann daher nicht angenommen werden, die Berufungsbeklagte habe die nachträglich geltend gemachten Auslagen für Inserate und Nebenkosten anerkannt. Gemäss Ziff. 4 Verwaltungsvertrag hatten die jährlichen Abrechnungen sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Liegenschaftsverwaltung zu enthalten. Dies schloss die eingeklagten Auslagen ein. So wurde insbesondere bei den besonderen Aufwänden, welche gemäss Ziff. 5 Abs. 2 Verwaltungsvertrag im Stundenlohn abzurechnen waren, ex-

plizit die Position "Inseratekosten" aufgeführt. Die letzte Liegenschaftsabrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 datiert vom 15. August 2020. Die beiden Rechnungen wurden bereits am 12. Februar 2020 und 24. April 2020 ausgestellt (act. 6 E. III/9.3, act. 7/6/21). Da bezüglich dieser Kosten das vorstehend zur Saldierung Ausgeführte gleichermassen gilt, durfte die Berufungsbeklagte davon ausgehen, dass mit der Genehmigung der letzten Liegenschaftsabrechnung sämtliche bis dahin bekannten Ansprüche erfasst waren und als erledigt galten. Die Berufungsklägerin legt im Berufungsverfahren nicht dar, vor Vorinstanz behauptet und belegt zu haben, dass die Rechnungen bis zur Erstellung der Abrechnung nicht vorgelegen hätten oder irrtümlich nicht berücksichtigt worden seien (vgl. act. 7/6/10 Abrechnung für die Periode 1.1.2020 bis 30.6.2020 S. 1). Die Berufungsklägerin hat es schliesslich erstinstanzlich unterlassen, eine Vereinbarung der Parteien zu substantiieren und zu belegen, welche die Berufungsbeklagte verpflichtete, in der Jahresabrechnung nicht enthaltene Auslagen später zu ersetzen.

7.3. Die Vorinstanz ging damit zutreffend davon aus, der Berufungsklägerin sei es nicht gelungen, die eingeklagten Honorar- und Auslagenersatzansprüche aus dem Verwaltungsvertrag zu belegen. Unter diesen Umständen sind weitere Aspekte, wie etwa die Verjährung der Ansprüche, nicht mehr zu behandeln. Ebenso erübrigt es sich, auf die prozessualen Anträge gemäss angefochtenem Beschluss (Dispositiv-Ziff. 2-5), zu welchen sich die Berufungsklägerin im Übrigen nicht äussert, einzugehen.

8. Die Berufung ist aus den genannten Gründen abzuweisen und es sind die angefochtenen Entscheide zu bestätigen.

9. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 70'000.–. In Berücksichtigung von §§ 4, 10 Abs. 1 (teilweise) und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr in Anbetracht des durchschnittlichen Zeitaufwands und der mittleren Schwierigkeit der Sache auf Fr. 6'000.– anzusetzen, der unterliegenden Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit von dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen.

10. Eine Parteientschädigung ist im Berufungsverfahren nicht zuzusprechen, der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Beschluss und das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 23. Juli 2025 werden bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss in derselben Höhe verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 2), an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein, sowie die Kasse des Obergerichts.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. 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).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 70'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

lic. iur. A. Götschi