

Bezirksgericht Pfäffikon

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ250002-H / U

Mitwirkend: Vizepräsident MLaw S. Zuber (Vorsitzender)
Mietrichter U. Badertscher (Mieterseite)
Mietrichter R. Bauert (Vermieterseite)
Gerichtsschreiberin MLaw H. Gökdemir

Urteil vom 21. Januar 2026
(begründete Ausfertigung)

in Sachen

A._____,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____,
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Mietzinshinterlegung, Mängelbehebung etc.**

Rechtsbegehren

- zuletzt aufrecht erhaltene Begehren der Klägerin (act. 27 S. 1 f.):
 - " 1. Es sei eine regelmässige und dauerhafte Hauswartung inkl. Rasenpflege und Umgebungsarbeit für die Liegenschaft Im C. _____ [Strasse] 1, D. _____ durch die Vermieterin sicher zu stellen.
 2. Es sei an erwähnter Liegenschaft die Schneeräumung im Winter durch die Vermieterin sicherzustellen.
 3. Es sei die Vermieterin zu verpflichten, für die erwähnte Liegenschaft eine Ansprechperson für auftretende Mängel und Probleme zu bezeichnen.
 4. Es sei die Vermieterin zu verpflichten, für die erwähnte Liegenschaft, gemeldeten Mängeln nachzugehen und diese innert angemessener Frist zu beheben. So sei die Reparatur der defekten Toilette und des gemeldeten Wasserlecks in der obersten Wohnung sowie die Kontrolle und/oder Service der Waschmaschine und Tumbler in der Gemeinschaftswaschküche der erwähnten Liegenschaft sicherzustellen (teilweise erledigt).
 5. Es sei ein angemessener Anteil der Heizkosten durch die Vermieterin zu übernehmen.
 6. Die Vermieterin sei zu verpflichten, notwendige Termine, wie die Schutzraumkontrolle durch die Gemeinde wahrzunehmen.
 7. Der Mietzins für die erwähnte Liegenschaft sei angemessen zu reduzieren, 15% des monatlichen Netto-Mietzinses von Fr. 1'600.–, also Fr. 240.–, ab 1. August 2020, Fr. 1'514.–, also Fr. 227.– bis Ende Oktober 2025.
 8. Die bei der Gerichtskasse Pfäffikon hinterlegten Mietzinse, ab 1. Januar 2019 von monatlich Fr. 1'840.–, ab dem 1. August 2020 Fr. 1'754.– bis Oktober 2025 von total Fr. 145'502.95 seien im Umfang von Fr. 34'551.– der Klägerin zuzusprechen.
 - 8.1 Eventuell seien der Klägerin von den hinterlegten Mietzinsen nur Fr. 17'723.– zuzusprechen, dies nach Verrechnung des Gesamtanspruchs von Fr. 34'551.– mit der Zahlung vom 10. März 2021 von Fr. 21'128.–, abzüglich anerkannte Gerichtskosten von Fr. 1'800.– und Parteientschädigung von Fr. 2'500.–.
 9. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten. "

- der Beklagten (Prot. S. 21 im Verfahren-Nr. MG190001; zuletzt act. 36 S. 2):
 - " 1. Es sei die Klage der Klägerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;
 2. es sei die Mietzinshinterlegung umgehend aufzuheben;
 3. es seien sämtliche hinterlegten Mietzinse an die Beklagte auszubezahlen;alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Klägerin."

Streitwert:
(act. 27)

Fr. 34'551.–

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessverlauf

1. Grundlagen

- 1.1 Am 9. Mai 2014 schloss die Klägerin mit den Erben E._____, vertreten durch die F.____ AG, einen unbefristeten Mietvertrag betreffend die 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts Im C.____ 1 in D.____ mit Mietbeginn per 1. Juni 2014 (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001). Als Mietzins wurde dannzumal netto Fr. 1'600.– zuzüglich Fr. 110.– akonto für Heizkosten und Fr. 130.– akonto für Nebenkosten, d.h. brutto Fr. 1'840.–, vereinbart.
- 1.2 Im Herbst 2014 erwarb die Beklagte die entsprechende Liegenschaft Im C.____ 1 in D.____, womit auch die Mietverhältnisse auf diese übergingen. Dies wurde der Klägerin mit Schreiben vom 19. Oktober 2014 (act. 6/4/2 im Verfahren-Nr. MG190001) mitgeteilt.
- 1.3 Mit Vertragsänderungsformular vom 16. April 2020 (act. 47/1 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde der klägerische Mietzins zufolge Senkung des Referenzzinssatzes auf netto Fr. 1'514.65 ermässigt. Somit reduzierte sich der mo-

natliche Mietzins der Klägerin zuzüglich gleichbleibender Heiz- und Nebenkosten von total Fr. 240.– per 1. August 2020 neu auf Fr. 1'754.65 brutto.

2. Prozessverlauf

- 2.1 Mit Eingabe vom 17. Dezember 2018 (act. 6/1 im Verfahren-Nr. MG190001) ersuchte die Klägerin bei der hiesigen Schlichtungsbehörde um Hinterlegung des vollständigen Mietzinses von damals brutto Fr. 1'840.– zufolge fehlender Hauswartung, Treppenhausreinigung, Umgebungspflege, Schneeräumung im Winter und fehlender Ansprechperson bzw. fehlender Erreichbarkeit der Vermieterin hierfür. Mängelanzeigen würden wochenlang ignoriert und Mängel nicht behoben werden – so die Klägerin im entsprechenden Hinterlegungsgesuch (Schlichtungsverfahren Nr. ML180004). Die Hinterlegung des Mietzinses wurde der Klägerin mit Beschluss der hiesigen Schlichtungsbehörde vom 19. Dezember 2018 (act. 6/5 im Verfahren-Nr. MG190001) erstmals per 1. Januar 2019 gewährt und die Parteien wurden zur Schlichtungsverhandlung auf den 6. März 2019 vorgeladen (act. 6/6 und 6/15 im Verfahren-Nr. MG190001). Da die Beklagte zur Schlichtungsverhandlung unentschuldigt nicht erschien (Schlichtungsverfahren Nr. ML180004, Prot. S. 7), wurde der Klägerin mit Beschluss vom 20. März 2019 (act. 6/14 im Verfahren-Nr. MG190001) die Klagebewilligung erteilt.
- 2.2 Mit Eingabe vom 18. April 2019 (act. 1 im Verfahren-Nr. MG190001, hierorts eingegangen am 23. April 2019) reichte die Klägerin beim Einzelgericht des hiesigen Mietgerichts, unter Beilage der Klagebewilligung der hiesigen Schlichtungsbehörde vom 20. März 2019 (act. 4 im Verfahren-Nr. MG190001) sowie weiterer Unterlagen (act. 5/3-14 im Verfahren-Nr. MG190001), die vorliegende Klage – unter Einhaltung der Klagefrist – ein (Verfahren-Nr. MG190001-H). In prozessualer Hinsicht beantragte sie in Ziffer 9 ihrer Rechtsbegehren den Beizug der Schlichtungsakten mit der Geschäft-Nr. ML180004-H (act. 1 S. 2 im Verfahren-Nr. MG190001).
- 2.3 Mit Verfügung vom 23. Mai 2019 (act. 7 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde der Klägerin sodann Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe

von Fr. 1'800.– angesetzt, welcher hierorts fristgemäss einging (vgl. Prot. S. 4 im Verfahren-Nr. MG190001). Zudem wurden die Akten des entsprechenden Schlichtungsverfahrens (Verfahren-Nr. ML180004-H) beigezogen, womit sich der vorgenannte Prozessantrag (Ziffer 9 der Rechtsbegehren) erübrigte.

- 2.4 Da das Konkursamt Thalwil am 4. Juli 2019 einen Konkurs über die Beklagte eröffnete (vgl. act. 11 und 12 im Verfahren-Nr. MG190001), wurde das vorliegende Verfahren mit Verfügung vom 19. August 2019 (act. 13 im Verfahren-Nr. MG190001) sistiert. Nachdem der Konkurs über die Beklagte per 27. Mai 2021 widerrufen wurde (act. 25 im Verfahren-Nr. MG190001), wurde die einstweilige Sistierung mit Verfügung vom 30. September 2021 (act. 29 im Verfahren-Nr. MG190001) aufgehoben und das vorliegende Verfahren weitergeführt, mithin die Parteien mit Vorladung vom 27. Oktober 2021 (act. 31 im Verfahren-Nr. MG190001) zur Hauptverhandlung auf den 14. Januar 2022 vorgeladen.
- 2.5 Nach zweimaligen, bewilligten Verschiebungsgesuchen der Beklagten infolge Krankheit bzw. Verhandlungsunfähigkeit (act. 33 und 35, act. 37 und 44 im Verfahren-Nr. MG190001) beantragte die Klägerin mit Eingabe vom 8. April 2022 (act. 45 im Verfahren-Nr. MG190001) das Erlassen des persönlichen Erscheinens der Beklagten von der Hauptverhandlung. Mit Verfügung vom 22. April 2022 (act. 49 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde diesem Antrag stattgegeben und der Beklagten wurde die Pflicht zum persönlichen Erscheinen an der Hauptverhandlung erlassen. Mit Verschiebungsanzeige vom 2. Mai 2022 (act. 50 im Verfahren-Nr. MG190001) wurden die Parteien sodann neu zur Hauptverhandlung auf den 2. Juni 2022 vorgeladen.
- 2.6 Zur Hauptverhandlung vom 2. Juni 2022 erschienen beide Parteien persönlich in Begleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 18 im Verfahren-Nr. MG190001). Nach ausführlichem Plädieren zur Klagebegründung/-antwort und zur Replik/Duplik sowie entsprechender beidseitiger Novenstellungen wurde vereinbart, dass das Gericht den Parteien vorerst einen schriftlichen Vergleichsvorschlag zustellt (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001). Mit Schreiben vom 16. Mai 2023 (act. 73 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde

- den Parteien ein solcher unterbreitet (act. 74 im Verfahren-Nr. MG190001) und von der Klägerin am 8. Juni 2023 (act. 76 und 78 im Verfahren-Nr. MG190001) unterzeichnet, von der Beklagten aber mit Eingabe vom 5. Juli 2023 (act. 80 im Verfahren-Nr. MG190001) ausführlich begründet abgelehnt (vgl. act. 81 im Verfahren-Nr. MG190001).
- 2.7 In der Folge wurde den Parteien mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 (act. 82 im Verfahren-Nr. MG190001) ein Teilvergleich (act. 83 im Verfahren-Nr. MG190001) unterbreitet, worauf die Parteien aussergerichtliche Vergleichsgespräche führten (act. 88, 90, 91 und 93 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Parteien konnten sich indes nicht einigen, sodass sie den Teilvergleich des Gerichts beiderseits mit Eingaben vom 30. November 2023 (act. 94 und 95 im Verfahren-Nr. MG190001) – seitens der Klägerin schriftlich begründet – ablehnten.
- 2.8 Mit Verfügung vom 26. März 2024 (act. 98 im Verfahren-Nr. MG190001) wurden die Parteien über die Neubesetzung des Gerichts informiert und die Parteien mit Vorladung vom 24. April 2024 (act. 107 im Verfahren-Nr. MG190001) zur Instruktionsverhandlung auf den 3. Juli 2024 vorgeladen.
- 2.9 Mit Eingabe vom 5. April 2024 (act. 99 im Verfahren-Nr. MG190001) liess die Beklagte um eine Fristansetzung zur Stellungnahme zur klägerseitig begründeten Eingabe vom 30. November 2023 betreffend deren Ablehnung zum Teilvergleich ersuchen, worauf der Beklagten mit Verfügung vom 9. April 2024 (act. 100) eine entsprechende Frist angesetzt wurde. Die Beklagte liess sich mit Eingabe vom 13. Mai 2024 (act. 109 im Verfahren-Nr. MG190001) entsprechend vernehmen. Die Klägerin nahm hierzu mit Eingabe vom 27. Mai 2024 (act. 110 im Verfahren-Nr. MG190001) ihrerseits Stellung.
- 2.10 Zur Instruktionsverhandlung erschienen beide Parteien persönlich je in Begleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 61 im Verfahren-Nr. MG190001). Nach jeweiligen Stellungnahmen der beiden Rechtsvertreter (Prot. S. 61 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) und persönlichen Befragungen beider Parteien (Prot. S. 63 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) folgten Ver-

gleichsgespräche, welche indes abermals scheiterten (Prot. S. 79 im Verfahren-Nr. MG190001).

- 2.11 Sodann wurden mit Beweisverfügung vom 11. Juli 2024 (act. 115 im Verfahren-Nr. MG190001) diverse Zeugenbefragungen anberaumt und der Klägerin eine Frist zur Bezahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'000.– für das Beweisverfahren angesetzt, welcher hierorts fristgerecht einging (Prot. S. 83 im Verfahren-Nr. MG190001). Hierfür wurden die Parteien mit Verfügung vom 30. September 2024 (act. 120 im Verfahren-Nr. MG190001) und die Zeugen mit Vorladung vom 21. Oktober 2024 (act. 121 im Verfahren-Nr. MG190001) zur Zeugeneinvernahme auf den 25. November 2024 vorgeladen.
- 2.12 Zur Zeugeneinvernahme vom 25. November 2024 erschienen beide Parteien persönlich in Begleitung ihrer jeweiligen Rechtsvertreter (Prot. S. 87 im Verfahren-Nr. MG190001). Daraufhin wurden die diversen Zeugen in Anwesenheit beider Parteien einvernommen – soweit sie erschienen –, wobei die Parteien entsprechende Ergänzungsfragen stellen konnten (act. 151/1-19 und Prot. S. 88 im Verfahren-Nr. MG190001).
- 2.13 Mit Verfügung vom 16. Dezember 2024 (act. 152 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde den Parteien alsdann Frist angesetzt, um zum Beweisergebnis betreffend die Zeugeneinvernahmen Stellung zu nehmen. Die Klägerin liess sich infolgedessen innert Frist mit Eingabe vom 30. Januar 2025 (act. 154 im Verfahren-Nr. MG190001) und die Beklagte mit solcher vom 31. Januar 2025 (act. 155 im Verfahren-Nr. MG190001) zu den Zeugeneinvernahmen vernehmen.
- 2.14 Mit Entscheid vom 7. Februar 2025 (act. 157 im Verfahren-Nr. MG190001) wurde das Verfahren zufolge des mittlerweile hohen Streitwerts dem Kollegialgericht des Mietgerichts des hiesigen Bezirksgerichts überwiesen (Verfahren-Nr. MJ250002) und beim Einzelgericht des hiesigen Mietgerichts (Verfahren-Nr. MG190001) abgeschrieben.

- 2.15 Mit Zirkular-Beschluss vom 12. Juni 2025 (act. 1) wurden vom Kollegialgericht anschliessend sämtliche Akten des einzelgerichtlichen Verfahrens Nr. MG190001 samt Schlichtungsakten des Schlichtungsverfahrens Nr. ML180004 (vgl. act. 157 im Verfahren Nr. MG190001) beigezogen, sämtliche beim Einzelgericht hinterlegten Mietzinse umgebucht, Zeugenbefragungen der anlässlich der Zeugenbefragung vom 25. November 2024 säumigen Zeugen in Aussicht gestellt und den Parteien Frist angesetzt, um zum Aktenbeizug Stellung zu nehmen.
- 2.16 Die Parteien erhoben mit Eingaben vom 1. Juli 2025 (act. 4 und 5) innert Frist keine Einwände gegen den Aktenbeizug. Sodann wurden die Parteien mit Verfügung vom 27. August 2025 (act. 8) und die aufgebotenen Zeugen mit Vorladung vom 25. August 2025 (act. 7) zur Zeugeneinvernahme auf den 26. September 2025 vorgeladen.
- 2.17 Da die Zeugen – trotz umfangreichen Ermittlungen – nicht vorgeladen werden konnten bzw. am Verhandlungstermin nicht zu erscheinen gewillt waren (act. 9 ff.), wurde den Parteien mit Verfügung vom 19. September 2025 (act. 20) die Vorladung zur Zeugenbefragung abgenommen und ihnen Frist angesetzt, um auf die Durchführung der Hauptverhandlung sowie auf mündliche Schlussvorträge zu verzichten und anstatt dessen, schriftliche Schlussvorträge einzureichen.
- 2.18 Mit Eingaben vom 25. September 2025 bzw. 1. Oktober 2025 (act. 22 und 24) stimmten beide Parteien einem Verzicht auf mündliche Schlussvorträge und die Durchführung einer Hauptverhandlung hierfür zu und beantragten stattdessen die Erstattung schriftlicher Schlussvorträge.
- 2.19 Mit Präsidialverfügung vom 7. Oktober 2025 (act. 25) wurde der Klägerin dann Frist angesetzt, um sich schriftlich zum Beweisergebnis zu äussern. Die Klägerin äusserte sich fristgemäss zum Beweisergebnis und zur Sache mit Eingabe vom 8. November 2025 (act. 27), unter Beilage diverser Unterlagen (act. 28/1-3). Dabei liess die Klägerin ausführen, dass sie das Mietverhältnis

mit der Beklagten per Ende Oktober 2025 gekündigt und das Streitobjekt verlassen habe.

2.20 Mit Präsidialverfügung vom 14. November 2025 (act. 29) wurde sodann auch die Beklagte aufgefordert, sich zum Beweisergebnis und zur Sache zu äussern, worauf die Beklagte mit Eingabe vom 1. Dezember 2025 (act. 30), unter Beilage diverser Unterlagen (act. 31/1-3), ein Gesuch um vorsorgliche Herausgabe eines Teils der hinterlegten Mietzinse stellen liess. Mit (VSM-)Verfügung vom 3. Dezember 2025 wurde angewiesen, hinterlegte Mietzinse im Betrag von Fr. 110'951.95 der Beklagten sofort zu überweisen (act. 35, vgl. dazu auch act. 34).

2.21 Der schriftliche Schlussvortrag (zum Beweisergebnis und zur Sache) der Beklagten datiert vom 10. Dezember 2025 (act. 36). Am 9. Januar 2026 liess die Klägerin mitteilen, dass sie auf eine weitere Stellungnahme im Rahmen des unbedingten Replikrechts verzichte (act. 38 und 40). Die Angelegenheit erweist sich als spruchreif.

3. Hinterlegungssumme

Zufolge des Auszugs der Klägerin aus dem Mietobjekt kann festgehalten werden, dass im Verlaufe des Verfahrens bzw. von Januar 2019 bis und mit Oktober 2025 bei der Gerichtskasse Mietzinse von definitiv total Fr. 145'502.95 eingingen (vgl. act. 28/2). Mit (VSM-)Verfügung vom 3. Dezember 2025 wurden der Beklagten Mietzinse im Betrag von Fr. 110'951.95 zurückerstattet (act. 35), womit – in Übereinstimmung mit dem Antrag der Klägerin – über einen Betrag von nunmehr Fr. 34'551.– zu befinden ist.

II. Prozessuales

1. Zuständigkeit

Das Mietgericht des Bezirks Pfäffikon ZH ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, da es sich

um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für einen im Bezirk Pfäffikon gelegenen Wohnraum mit einem Streitwert von über Fr. 30'000.– handelt (Art. 33 ZPO und § 21 Abs. 1 lit. a GOG i.V.m. § 26 GOG).

2. Verfahrensart

- 2.1 Das Verfahren betrifft eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und untersteht damit dem vereinfachten Verfahren. Es gilt die sogenannte eingeschränkte (soziale) Untersuchungs- und die Dispositionsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, Art. 58 Abs. 1 ZPO), d.h. das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die dazugehörigen Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht – besonders bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien – durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird. Es ist nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht. Die soziale Untersuchungsmaxime dient in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Wenn sich jedoch – wie vorliegend – zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, darf und soll sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten, und es ist nicht seine Aufgabe, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung aus den Akten selbst den Prozessstoff zusammenzutragen. Die gerichtliche Fragepflicht im ordentlichen Prozess greift, wenn das Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO; ZMP 2024 Nr. 11 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240027-L vom 30. Oktober 2024, E. II. mit Verweis auf MAZAN, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 4. Aufl., Winterthur/Chur 2024, N 4, 11 und 13 ff. zu Art. 247; FRAEFEL, in: OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO,

Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2021, N 6 f. und 8 ff. zu Art. 247; BGE 141 III 569, E. 2.3.1 u.w.).

- 2.2 Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vorgetragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt dann nicht mehr, wenn das Gericht die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt (ZMP 2024 Nr. 11 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240027-L vom 30. Oktober 2024, E. II. mit Verweis auf MAZAN, a.a.O., N 4, 11 und 13 ff. zu Art. 247; FRAEFEL, a.a.O., N 6 f. und 8 ff. zu Art. 247; BGE 141 III 569, E. 2.3.1 u.w.).

3. Verfahrensgrundsätze

- 3.1 Die vom Gericht zu berücksichtigenden, rechtserheblichen Tatsachen sind einerseits zu behaupten (sog. Behauptungslast) und andererseits auch zu substantiieren (sog. Substantiierungslast; vgl. OG ZH, Urteil vom 21. Februar 2013, Geschäftsnummer LB120040, E. 2.1). Die Substantiierungslast ist insofern mit der Behauptungslast eng verbunden, als die behauptungsbelastete Partei rechtserhebliche Tatsachen nicht nur pauschal, sondern detailliert genug bzw. eben substantiiert behaupten muss, damit das Gericht diese unter eine bestimmte Gesetzesbestimmung subsumieren kann, sofern es sich im Beweisverfahren von ihrer Wahrheit überzeugt hat (FELLMANN, in: FELLMANN/WEBER [Hrsg.], Haftpflichtprozessrecht 2011, Substantiierungspflicht nach der schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2011, S. 14, m.w.H.). Das Gericht ist nicht verpflichtet, die Akten selbst zu durchforsten, um abzuklären, was sich aus diesen für die eine oder die andere Partei ableiten liesse (BGer 4A_32/2007, E. 4.1). Entsprechend kann sich die Partei nicht mit globalen Vorbringen begnügen, in der Meinung, die Begründung ihres Prozessstandpunktes werde sich dann aus dem Beweisverfahren ergeben; denn die Durchführung eines solchen setzt entsprechende Behauptungen des Beweisführers voraus (GLASL, in: BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [Hrsg.], ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Art. 1-196, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 22 zu Art. 55). Die Partei, die ihre Substantiierungs-

pflicht verletzt, hat die Folgen davon zu tragen. Betreffend die unsubstantiiert gebliebenen Ansprüche ist die Klage oder sind einzelne Ansprüche ohne Weiteres durch Sachurteil abzuweisen (vgl. BGer 4C.82/2006, m.w.H.). Kommt der Kläger seiner Behauptungs- und Substantiierungslast nach, so hat der Beklagte die Möglichkeit, diese Tatsachen und Beweismittel im Rahmen seiner Bestreitungslast zu bestreiten (Art. 222 Abs. 2 ZPO). Diese Bestreitungen müssen ebenfalls substantiiert sein. Generalbestreitungen genügen in der Regel nicht (BGE 113 Ia 433, E. 4.b m.w.H.). Eingeschränkt wird die Substantiierungspflicht einzig durch die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO, welche im vereinfachten Verfahren gesetzlich speziell verankert ist (vgl. Art. 247 Abs. 1 ZPO).

- 3.2 Sind zwischen den Parteien rechtserhebliche Tatsachen strittig, ist darüber Beweis zu führen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen sowie allgemein anerkannte Erfahrungssätze bedürfen hingegen keines Beweises (Art. 151 ZPO). Grundsätzlich sind nur substantiiert behauptete und ebenso bestrittene Tatsachen zu beweisen. Denn was die Parteien übereinstimmend vorbringen oder was die eine Partei behauptet und die andere nicht in Abrede stellt, muss das Gericht seinem Entscheid zugrunde legen, ohne eine Wahrheitsprüfung mittels Beweisabnahme durchzuführen (unter Vorbehalt von Art. 153 Abs. 2 ZPO). Ferner sind nur solche Tatsachen beweisbedürftig, welche für die rechtliche Beurteilung des Falles bedeutsam sind, also rechtserhebliche Tatsachen, mithin solche, deren Verwirklichung eine Rechtsfolge nach sich ziehen. Es handelt sich um Tatsachen, die den gerichtlichen Entscheid (Sach- oder Prozessurteil) zu beeinflussen vermögen, indem bei ihrer Berücksichtigung das Urteil anders ausfallen würde als bei ihrem Fehlen (vgl. HASENBÖHLER/YANEZ in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Art. 1-218 ZPO, 4. Aufl., Zürich/Genf 2025, N 11 f. zu Art. 150).
- 3.3 Wer im konkreten Fall die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat, wird durch die Beweislastverteilung geregelt. Die objektive Beweislast beruht auf dem materiellen Privatrecht (LEU, in: BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [Hrsg.], a.a.O.,

N 87 zu Art. 154). Fehlen im materiellen Privatrecht Sondervorschriften, kommen die allgemeinen Grundsätze der Beweislastverteilung zur Anwendung. Aus Art. 8 ZGB ergibt sich zunächst allgemein, dass derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der daraus Rechte ableitet. Jede Partei hat die tatbestandlichen Voraussetzungen desjenigen Rechtssatzes zu beweisen, der zu ihren Gunsten wirkt. Die Beweislast hängt also nicht von der Rolle im Prozess als Kläger oder Beklagter ab (ROSENKRANZ, in: KREN KOSTKIEWICZ/WOLF/AMSTUTZ/FANKHAUSER [Hrsg.], ZGB Kommentar - Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, N 2 zu Art. 8). Rechtsbegründende bzw. -erzeugende Tatsachen hat diejenige Partei zu beweisen, die Rechte aus dieser Tatsache ableitet (vgl. BGE 125 III 798, E. 3). Für rechtsvernichtende Tatsachen (wie Untergang der Forderung durch Tilgung) und für rechtshindernde Tatsachen (die dem Entstehen eines Anspruchs von Anfang an entgegenstehen, wie Nichtzustandekommen des Vertrags infolge fehlender Urteilsfähigkeit) trägt die Partei die Beweislast, zu deren Gunsten sie angerufen werden (BGE 117 II 231, E. 2; BGE 111 II 55, E. 3). Bei erschwerten Beweisführungen behilft sich die Praxis mit einer gewissen Herabsetzung des Beweismasses (BGE 123 III 241, E. 3 f.; BGE 132 III 715, E. 3.1 ff.) oder mit tatsächlichen Vermutungen, welche sich nicht aus Gesetz, sondern aus allgemeiner Lebenserfahrung ergeben (BGE 124 III 5, E. 4; BGE 123 III 385, E. 4). Kann eine Partei den ihr auferlegten Beweis nicht erbringen, so trägt sie die Folgen der Beweislosigkeit (MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich/Basel/Genf 2010, S. 274). Mithin wird die Unrichtigkeit der behaupteten Tatsache angenommen und zu Lasten der beweisbelasteten Partei entschieden.

4. Fazit

Nach Massgabe der vorgenannten Grundregeln kann vorliegend auf die Abnahme von weiteren Beweisen über den aktuellen Aktenbestand hinaus verzichtet werden, wie nachstehend im Einzelnen zu zeigen sein wird. Nach Durchführung der Hauptverhandlung (Prot. S. 23 ff.), des Beweisverfahrens (act. 115, Prot. S. 87 f. i.V.m. act. 151/1-19) sowie der Erstattung schriftlicher

Schlussvorträge (act. 27 und 36) erweist sich das Verfahren als spruchreif, weshalb es – wie den Parteien mit Verfügung vom 11. Dezember 2025 (act. 38 vgl. auch act. 20) mitgeteilt – durch einen Entscheid zu beenden ist (Art. 236 Abs. 1 ZPO). Auf die einzelnen Parteivorbringen und deren Beweiswürdigung ist – soweit für die Entscheidungsfindung überhaupt notwendig – in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen.

III. Materielles

1. Parteianträge

1.1.1 Die Klägerin fordert von der Beklagten betreffend das obgenannte Mietverhältnis in Ziffer 1 bis 4 und 6 ihrer Rechtsbegehren diverse Mängelbehebungen (act. 1 S. 1 f. und act. 52 S. 1 f. im Verfahren-Nr. MG190001, act. 27 S. 1 f.) wie die Sicherstellung einer regelmässigen und dauerhaften Hauswartung, inkl. Rasenpflege und Umgebungsarbeiten (Rechtsbegehren 1), die Sicherstellung der Schneeräumung im Winter (Rechtsbegehren 2), die Bezeichnung einer Ansprechperson für auftretende Mängel und Probleme (Rechtsbegehren 3), die Wahrnehmung der Schutzraumkontrolle (Rechtsbegehren 6) sowie die Behebung bestehender Mängel wie die Reparatur der defekten Toilette, des gemeldeten Wasserlecks in der obersten Wohnung sowie die Kontrolle und/oder Service der Waschmaschine und Tumbler in der Gemeinschaftsküche der besagten Liegenschaft (Rechtsbegehren 4). Infolgedessen fordert sie nebst der Beseitigung der geltend gemachten Mängel eine Mietzinsreduktion von 15% des monatlichen Nettomietzinses seit Dezember 2016 (Rechtsbegehren 7; act. 52 S. 2 i.V.m. S. 3 Ziff. 1.4.1 im Verfahren-Nr. MG190001, act. 27 S. 2). Ausserdem verlangt sie – teils sinngemäss (vgl. act. 52 S. 2 Ziff. 8 i.V.m. S. 3 im Verfahren-Nr. MG190001) – auch die Rückforderung der bezahlten Akontobeiträge für allgemeine Nebenkosten von Fr. 130.– seit November 2014 zufolge fehlender Hauswartung (Rechtsbegehren 8; act. 27 S. 4). Im Übrigen fordert sie die Übernahme bzw. die Bezahlung eines angemessenen Anteils der Heizkosten sämtlicher Liegenschaften Im

C._____ in D._____ durch die Beklagte (Rechtsbegehren 5; act. 52 S. 1 i.V.m. Prot. S. 18 im Verfahren-Nr. MG190001, act. 27 S. 2). Im Rahmen ihres schriftlichen Schlussvortrags stellte die Klägerin neu auch ein Eventualbegehren 8.1, wonach ihr die hinterlegten Mietzinse nur im Umfang von Fr. 17'723.– zuzusprechen seien, da der ihr zustehende Gesamtanspruch über Fr. 34'551.– mit einer im Rahmen des eingangs erwähnten Konkursverfahrens über die Beklagte geleisteten beklaglichen Zahlung zuhanden der Klägerin vom 10. März 2021 über Fr. 21'128.– (abzüglich Gerichtskosten von Fr. 1'800.– und Parteientschädigung von Fr. 2'500.–) verrechnet werde.

1.1.2 Einigen der genannten Rechtsbegehren stehen von vornherein prozessrechtliche Hürden entgegen, wie zu zeigen sein wird. Daher ist nachfolgend zunächst zu prüfen, über welche der genannten klägerischen Rechtsbegehren materiell überhaupt zu befinden ist.

1.2.1 Mit Klagebegründung vom 2. Juni 2011 (act. 52 S. 1 i.V.m. Prot. S. 44 im Verfahren-Nr. MG190001) erklärte die Klägerin das Rechtsbegehren 4 (Beseitigung der defekten Toilette, des Wasserlecks in der obersten Wohnung sowie die Kontrolle und/oder Service der Waschmaschine und des Tumblers in der Gemeinschaftswaschküche) als mittlerweile erledigt. Auf Nachfrage seitens des Gerichts hin liess die Klägerin bestätigen, dass alle in Ziffer 4 der Rechtsbegehren genannten Mängel zwischenzeitlich behoben worden seien. Im Rahmen des schriftlichen Schlussvortrags vom 8. November 2025 liess die Klägerin demgegenüber ausführen, die im Rechtsbegehren 4 genannten Mängel seien doch nur teilweise erledigt, und gab an, der Tumbler funktioniere nicht mehr wie er sollte. Die Wäsche sei immer feucht nach dem Trocknen (vgl. act. 27 S. 2 und S. 13). Nach der klägerischen Bekräftigung anlässlich der Hauptverhandlung, wonach sämtliche im Rechtsbegehren 4 genannten Mängel behoben seien, muss dabei indes von einem neuen Mangel ausgegangen werden.

1.2.2 Eine Klageanerkennung, ein Klagerückzug oder ein Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO), wohingegen bei Beendigung des Verfahrens aus anderen Gründen Gegenstandslosigkeit ohne

Rechtskraftwirkung eintritt (Art. 242 ZPO). Dabei wird ein Prozess gemeinhin gegenstandslos, wenn der Streitgegenstand oder das Rechtsschutzinteresse der klagenden Partei wegfällt. Unter Gegenstandslosigkeit zufolge Wegfalls des Streitgegenstands wird verstanden, dass der streitige Anspruch aus einem vom Willen des Anspruchsberechtigten unabhängigen rechtlichen oder faktischen Gründen erlischt. Daneben steht die Kategorie des weggefallenen Rechtsschutzinteresses der klagenden Partei: Als allgemeine Prozessvoraussetzung muss das Rechtsschutzinteresse nicht nur bei Klageeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Entscheidung vorliegen. Fehlt es am Rechtsschutzinteresse vor Eintritt der Rechtshängigkeit, so tritt das Gericht auf die Klage nicht ein (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Aus prozessökonomischen Gründen hat das Gericht von Amtes wegen möglichst früh das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen zu prüfen. Fällt das Rechtsschutzinteresse nach der Rechtshängigkeit dahin, so tritt Gegenstandslosigkeit nach Art. 242 ZPO ein. Art. 242 ZPO unterscheidet nicht zwischen dem Wegfall des Streitgegenstands und des Rechtsschutzinteresses. Tatsächlich ist diese Trennung nicht zwingend nötig, wenn davon ausgegangen wird, dass das Rechtsschutzinteresse – als prozessualer Bestandteil des vom Kläger angestrebten Rechtsschutzziels – ebenfalls vom Streitgegenstand erfasst wird. Allgemein gesprochen ist ein Rechtsstreit somit dann gegenstandslos, wenn keine Partei mehr ein rechtlich schutzwürdiges Interesse an seiner Fortführung bzw. Entscheidung hat, weil sich der Streitgegenstand im Laufe des Verfahrens ausserprozessual erledigt hat (vgl. LEUMANN LIEBSTER, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], a.a.O., N 2 f. zu Art. 242 mit Verweis auf BGE 91 II 146, E. 1, BGE 127 III 41, E. 4c, BGE 111 Ib 182, E. 2c und BGer 4A_249/2018, E. 2.2 u.w.).

1.2.3 Die im klägerischen Rechtsbegehren 4 aufgezählten Mängel am Streitobjekt wurden gemäss Aussagen des Rechtsvertreters der Klägerin anlässlich der Hauptverhandlung allesamt behoben, weshalb der genannte Streitgegenstand während des laufenden Prozesses dahingefallen ist. Sollte nachträglich erneut ein Mangel am im Rechtsbegehren 4 genannten Tumbler aufgetaucht sein – wie dies die Klägerin im Rahmen des schriftlichen Schlussvortrags aus-

führen liess –, welcher von der Beklagten zu beheben wäre und noch nicht behoben wurde, hat dies die Klägerin nicht mehr zu kümmern. Durch ihren Auszug aus dem Streitobjekt Ende Oktober 2025 hat sie kein Rechtsschutzinteresse an der Beseitigung irgendwelcher Mängel am Tumbler mehr. Folglich ist das klägerische Rechtsbegehren 4 gestützt auf Art. 242 ZPO zufolge Gegenstandslosigkeit definitiv als erledigt abzuschreiben. Im Übrigen wäre – der Vollständigkeit halber – ein solcher Antrag auch materiell abzuweisen, da die Klägerin hierzu von vornherein nicht angab, ob dieser neuerliche Mangel bereits gerügt wurde bzw. die Beklagte Kenntnis von diesem Mangel hat, was indes Voraussetzung für die Geltendmachung der nachfolgend genannten Mängelrechte wäre (vgl. nachstehend).

1.3.1 Hinsichtlich des Rechtsbegehrens 6 stellt sich vorab die Frage der klägerischen Aktivlegitimation für ihre Forderung auf Wahrnehmung regelmässiger Schutzraumkontrollen durch die Beklagte.

1.3.2 Wer eine Klage einreicht, ist automatisch Partei und der eingeklagte Gegner ebenfalls. Man spricht in diesem Zusammenhang von der formellen Parteistellung. Diese formelle Parteistellung sagt allerdings nichts darüber aus, ob der Kläger materiell-rechtlich tatsächlich berechtigt ist, den eingeklagten Anspruch geltend zu machen (Aktivlegitimation), bzw. darüber, ob sich der eingeklagte Anspruch tatsächlich gegen den Beklagten richtet (Passivlegitimation). Ob die Sachlegitimation vorhanden ist, hat das Gericht vor Fällung eines Sachurteils jeweils zu prüfen, und zwar von Amtes wegen (Art. 57 ZPO), aber in den Schranken der Verhandlungs- bzw. Eventualmaxime (vgl. Art. 55 ZPO; Art. 229 ZPO). Bei zweifelhafter Sachlegitimation hat das Gericht bei gegebenen Voraussetzungen die gerichtliche Fragepflicht auszuüben (Art. 56 ZPO; STALDER, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], a.a.O., N 5 f. zu Art. 83 mit Verweis auf BGE 118 Ia 129, E. 1). Welche Person in eigenem Namen als Kläger aufzutreten berechtigt ist (Aktivlegitimation) und welche Person eingeklagt werden muss (Passivlegitimation), damit eine konkrete Klage durchdringen kann, ist eine Frage des materiellen Rechts. Das

Fehlen der Aktiv- oder der Passivlegitimation führt zur Abweisung der Klage (BGer 4A_603/2014 vom 11. November 2015, E. 4.2 m.w.H.).

- 1.3.3 Schutzraumkontrollen werden im Kanton Zürich rund alle sechs Jahre vorgenommen und stützen sich auf eine öffentlich-rechtliche Pflicht eines jeden Hauseigentümers (vgl. Art. 101 der Zivilschutzverordnung des Bundes [ZSV], Art. 29 ff. Kantonale Zivilschutzverordnung [KZV], www.zh.ch/de/sicherheitsjustiz/zivilschutz/schutzbauten.html [zuletzt besucht am 28. Oktober 2025]). Aus öffentlich-rechtlichen Pflichten der Beklagten als Hauseigentümerin gegenüber dem Staat kann die Klägerin indes keine Rechte für sich als Privatperson ableiten, zumal die Klägerin auch nicht ansatzweise darlegte, inwiefern die Nichtvornahme der besagten Schutzraumkontrolle zu einem Mangel an ihrem einstigen Mietobjekt hätte führen sollen. Insbesondere wurde auch gar kein Mangel am Schutzraum in der besagten Liegenschaft Im C._____ 1 in D._____ geltend gemacht, welchen die Klägerin als Mieterin in der besagten Liegenschaft unmittelbar tangiert hätte. Insofern stehen ihr unter keinem Rechtstitel irgendwelche Ansprüche auf Wahrnehmung der Schutzraumkontrollen durch die Beklagte zu, selbst wenn Letztere diese allenfalls nicht vorgenommen hätte. Das klägerische Rechtsbegehren 6 ist daher von vornherein mangels Aktivlegitimation abzuweisen.
- 1.4 Die übrigen von der Klägerin geltend gemachten Mängelbeseitigungsansprüche betreffen vorwiegend die Sicherstellung einer funktionierenden Hauswartung. Zu den Aufgaben einer Hauswartung gehören nicht nur die Rasenpflege und Umgebungsarbeiten, sondern auch die Schneeräumung im Winter. Ebenso wäre die Hauswartung erste Ansprechperson bei auftretenden Mängeln. Hierüber sind sich die Parteien einig bzw. bestritt die Beklagte zu keiner Zeit, dass die geltend gemachten Mängel gesamthaft zum Aufgabenbereich eines Hauswarts gehören. Die klägerischen Rechtsbegehren 2 und 3 gehen insofern im Rechtsbegehren 1 auf und der klägerische Beseitigungsanspruch richtet sich nur noch auf die ihres Erachtens fehlende Hauswartung.
- 1.5.1 Bezüglich der klägerischen Forderung auf Übernahme/Bezahlung eines angemessenen Anteils der gesamten Heizkosten der Liegenschaften Im

C._____ in D._____ (Rechtsbegehren 5) liess die Klägerin ausführen, Im C._____ hätten mehrere Häuser der Überbauung eine gemeinsame Heizung, wobei die nicht der Beklagten gehörenden Liegenschaften von der G._____ AG in H._____ verwaltet würden. Die Beklagte sei mit der Bezahlung ihres Heizkostenanteils für die Liegenschaft Im C._____ 1 – in welchem sich die klägerische Mietwohnung befindet – regelmässig im Rückstand, wobei der Beklagten auch bereits die Einstellung der Heizung für diese Liegenschaft angedroht worden sei. Die Beklagte sei daher zu verpflichten, diese Heizkosten der Firma G._____ AG immer und vollständig zu bezahlen, um zu verhindern, dass irgendwann keine Heizleistung mehr erbracht werde (act. 52 S. 21 f. im Verfahren-Nr. MG190001). Indessen wendete die Beklagte hiergegen ein, dass die Klägerin für eine solche Forderung gar nicht aktivlegitimiert sei (Prot. S. 25 und 43 im Verfahren-Nr. MG190001). Es stellt sich somit auch bezüglich Rechtsbegehren 5 die Frage der klägerischen Aktivlegitimation, wozu auf die vorstehenden (formellen) Erwägungen hierzu verwiesen werden kann (vgl. E. 1.3.2).

1.5.3 In materiellrechtlicher Hinsicht ist vorliegend weder gesetzlich noch vertraglich oder ausservertraglich ein klägerischer Anspruch auf eine solche Forderung im Sinne von Rechtsbegehren 5 auszumachen, zumal die Heizung nach Aussage der Klägerin bisher stets funktionierte und sie selber somit direkt weder einen Schaden erlitt noch ein solcher ernsthaft drohte. Letzteres wurde sodann klägerseitig auch gar nicht substantiiert (Prot. S. 11 im Verfahren-Nr. MG190001). Ein solcher Anspruch auf Bezahlung der Heizkostenanteile für die Liegenschaft Im C._____ 1 würde lediglich der G._____ AG als Aktivlegitimierte gegenüber der Beklagten als Passivlegitimierte zustehen, da diese durch die Nichtbezahlung der Heizkostenanteile durch die Beklagte beschwert wäre, aber nicht der Mieterschaft Im C._____ 1 gegenüber der Beklagten, zumal die Heizung bisher stets funktionierte und somit kein Mangel am Streitobjekt vorlag. Der Beklagten folgend fehlt der Klägerin vorliegend daher effektiv die Aktivlegitimation für den geltend gemachten Anspruch im Rechtsbegehren 5, weshalb das Rechtsbegehren 5 von vornherein ebenfalls mangels Aktivlegitimation abzuweisen ist.

1.6 Zusammengefasst sind daher nachfolgend noch die verbleibenden klägerischen Rechtsbegehren 1 (beinhaltend auch Rechtsbegehren 2 und 3) sowie Rechtsbegehren 7 und 8, mithin auch 8.1, zu prüfen.

2. Mängelrechte

2.1 Entstehen an der gemieteten Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt und den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 OR). Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen, mit der Folge, dass das Gericht im Anschluss an das Schlichtungsverfahren über seine Mängelrechte und die Verwendung der hinterlegten Mietzinse entscheidet (Art. 259a Abs. 2 OR und Art. 259g ff. OR). Die Mietzinshinterlegung ist dabei kein eigenes Mängelrecht, sondern ein Mittel zur Durchsetzung der Ansprüche des Mieters. Sie ist nach dem Wortlaut von Art. 259g OR in erster Linie auf den Beseitigungsanspruch ausgerichtet und soll Druck auf den Vermieter ausüben, die Mängelbeseitigung an die Hand zu nehmen. Mit der berechtigten Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt. Sie fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses seine Ansprüche bei der Schlichtungsbehörde geltend macht. Unter Ansprüchen versteht das Gesetz nicht nur die Mängelbeseitigung, sondern auch den Ersatz der Kosten einer Ersatzvornahme, die Mietzinsminderung und den Schadenersatz (Urteil des Mietgerichts Zürich vom 29. August 2024, E. IV/1.1 [Geschäfts-Nr. MJ230080] mit Verweis auf HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, N 8 zu Art. 259h).

2.2 Eine Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt, ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Gebrauchswert beeinträchtigt. Es kann sich um vertraglich zugesicherte oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln. Die erfolgreiche Geltendmachung der Mängelrechte setzt

voraus, dass der Mieter den Mangel weder selbst zu verantworten noch auf eigene Kosten im Sinne von Art. 259 OR zu beseitigen hat. Ob der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR vorliegt, ergibt sich mittels Vergleich zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Zustand der Sache und beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive Elemente sind nur relevant, soweit sie zum Gegenstand von besonderen Zusicherungen gemacht wurden (ZMP 2025 Nr. 15 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240044-L vom 15. Mai 2025, E. 4.1.1 mit Verweis auf HIGI/WILDISEN, a.a.O., N 31 und 46 ff. zu Art. 258, BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.1 und Botschaft in: BBI 1985 I, S. 1433 f.).

2.3 Zur Bestimmung des Minderungsanspruchs nach Art. 259d OR wird der Mietzins vom Zeitpunkt, in dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabgesetzt (Art. 259d OR). Nach der relativen Berechnungsmethode ist der Wert der mangelhaften Sache ins Verhältnis zum Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu setzen. Selbst Mängel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung. Nicht jeder Mangel hat allerdings zu einer Minderung zur Folge. Ohne besondere Umstände kommt eine solche erst in Betracht, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch mindestens um 5% eingeschränkt ist oder wenn eine weniger gewichtige Einschränkung lange andauert (verschmutzter und löchriger Teppich im Eingangsbereich während 5.5 Jahren). Ein Verschulden des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich, denn es geht bei Art. 259d OR um die Wiederherstellung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung. Mehr als eine Korrektur eines Leistungsungleichgewichts bezweckt die Mietzinsminderung aber nicht (ZMP 2025 Nr. 15 aus dem Urteil des Mietgerichts Zürich Nr. MJ240044-L vom 15. Mai 2025, E. 4.1.1, mit Verweis auf BGer 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2014, E. 2.1 und BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.3).

2.4 Nach dem Gesagten bestehen sämtliche Mängelrechte samt dem Recht auf Mietzinshinterlegung nur, wenn es sich bei der von der Klägerin geltend ge-

machten Unzulänglichkeiten am Mietobjekt um Mängel im Rechtssinne von Art. 256 Abs. 1 OR handelt und somit die Mietsache der Klägerin nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt oder dieser eingeschränkt ist. Ein Minderungsanspruch besteht darüber hinaus nur, wenn die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch mindestens 5% eingeschränkt ist oder wenn eine weniger gewichtige Einschränkung lange andauert. Der genannte Bestand eines Mangels im Rechtssinne bildet insofern die Grundvoraussetzung für sämtliche Mängelrechte eines Mieters (vorliegend Beseitigungs- und Minderungsanspruch), welcher dafür gestützt auf Art. 8 ZGB auch die Beweislast trägt.

2.5.1 Die Klägerin brachte bezüglich des von ihr behaupteten Mangels der fehlenden Hauswartung in der Klagebegründung vom 2. Juni 2022 (act. 52 im Verfahren-Nr. MG190001) vor, gemäss Mietvertrag vom 9. Mai 2014 (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001) und Formular zur Mietzinsanpassung per 1. August 2020 vom 8. April 2022 (act. 47/1 im Verfahren-Nr. MG190001) sei betreffend die klägerische Wohnung Im C._____ 1 in D._____ die Hauswartung/Treppenhausreinigung, Garten- und Umgebungspflege sowie die Schneeräumung vertraglich geschuldet und von der Beklagten zu erbringen. Die Beklagte habe die geschuldeten Hauswartleistungen aber nicht bzw. nicht vollständig erbracht (S. 6 f. Ziff. 2.2 ff. im Verfahren-Nr. MG190001), weshalb letztlich einst auch die Hinterlegung der Mietzinse beantragt worden und die vorliegenden Mängelrechte geltend gemacht worden seien. Die Liegenschaft Im C._____ 1 sei zufolge fehlender Hauswartung verwahrlost und ungepflegt. Zudem habe die Treppenhausreinigung diverse Male selber übernommen und Handwerker für die Reparatur gemeldeter Mängel auf eigene Kosten aufgeboden werden müssen (S. 10 Ziff. 4.1 ff.). Insbesondere habe in der klägerischen Wohnung einige Zeit die Toilette nach dem Spülvorgang getropft, das Wasser in der Badewanne sei nicht richtig abgeflossen und der Mischhebel in der Badewanne habe die Wassertemperatur nicht mehr richtig eingestellt. Zudem sei die Verbindungsschnur der Rollläden im Elternzimmer und Kinderzimmer rechts lose gewesen, wodurch der jeweilige Rollladen in Schiefelage geraten sei, bei den Fenstern im Elternschlafzimmer und im Wohnzimmer hätten sich bei eisigen Temperaturen Wasser unterhalb des Fensterrahmens an-

gesammelt und sei in die Wohnung gedrungen und die Tür beim Wand-schrank schliesse nicht mehr richtig (S. 13 Ziff. 4.16). Ausserdem seien in ge-meinschaftlichen Räumen zwei Lampen im Treppenhaus seit Wochen defekt gewesen, der Wasserhahn in der Waschküche habe getropft, es hätten Um-wuchtprobleme bei der gemeinschaftlichen Waschmaschine bestanden und der Tumbler habe nicht mehr ordnungsgemäss funktioniert (S. 11 f. Ziff. 4.6 ff.). Seit dem Eigentumsantritt der Beklagten im November 2014 habe es keine funktionierende Hauswartung oder Hausverwaltung, mithin kein An-sprechpartner für die Mieterinnen und Mieter gegeben. Mängel seien nur ver-spätet oder gar nicht behoben worden. Viele Mängel hätten von den Mietern selber behoben werden müssen und dies für den Zeitraum von Novem-ber 2014 bis heute (dannzumal 2. Juni 2022), ausgenommen der Zeitraum der Konkursverwaltung vom 1. Juli 2019 bis Ende Mai 2021 (S. 16 f. Ziff. 4.33).

2.5.2 Die Beklagte liess dem in der Klageantwort im Wesentlichen entgegenhalten (Prot. S. 28), die Klägerin habe keine Mängel dargetan, welche eine Mietzins-hinterlegung oder -herabsetzung rechtfertigen würden. Sofern Mängel be-standen und der Beklagten angezeigt worden seien, seien diese behoben worden. Im Übrigen seien die Voraussetzungen einer Mietzinsreduktion nicht gegeben. Die Klägerin habe nicht dargetan, dass durch die angeblichen Män-gel die Tauglichkeit der Sache tatsächlich beeinträchtigt oder vermindert wor-den sei. Ferner habe sie nicht prozesskonform dargelegt, für welchen Zeit-raum eine Herabsetzung gerechtfertigt sei (Prot. S. 28).

2.5.3 In der Replik liess die Klägerin ausführen, es gehe nicht darum, darzulegen, wie lange ein Mangel bestanden habe. Vielmehr würden die aufgezeigten Mängel symptomatisch aufzeigen, dass keine Hauswartung wahrgenommen worden sei. Es stelle einen Mangel dar, dass kein Hauswart existiere, der als Ansprechpartner zur Verfügung stehe. Hinzu komme die Verwahrlosung der Liegenschaft als separater Mangel. Dabei gehe es um den Zeitraum von 1. November 2014 bis dannzumal 2. Juni 2022 (Prot. S. 37 f.). Sie habe mit Beispielen belegt, dass die Hauswartung nicht gewährleistet sei. Der schlüs-

sige Beweis eines Mangels, der seit 68 Monaten andauere, könne aber natürlich nicht für jeden Tag erbracht werden. Wenn über einen solch langen Zeitraum die Hauswartung nicht funktioniere, lasse sich daraus schliessen, dass gar keine Hauswartung vorhanden gewesen sei (Prot. S. 39). Mit den geforderten 15% Mietzinsreduktion soll der zusätzliche Aufwand, der infolge der fehlenden Hauswartung entstanden sei, entschädigt werden (Prot. S. 40).

2.6.1 Alles in allem begründet die Klägerin den von ihr geltend gemachten Mietzinsherabsetzungsanspruch somit lediglich pauschal damit, dass seit November 2014 keine funktionierende Hauswartung bestehe, namentlich keine Umgebungsarbeiten, Treppenhausreinigung und Schneeräumung vorgenommen worden sei. Sie unterliess es indes, konkret darzulegen, inwiefern dadurch die Tauglichkeit ihres Mietobjekts zum Gebrauch eingeschränkt gewesen wäre. Schliesslich ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Tauglichkeit ihrer Mietwohnung im ersten Obergeschoss der Liegenschaft Im C. _____ 1 in D. _____ durch mangelnde Umgebungsarbeiten, Schneeräumung oder zufolge eines schmutzigen Treppenhauses effektiv eingeschränkt gewesen wäre. Zwar gab die Klägerin an, das Treppenhaus teils selber gereinigt zu haben. Inwiefern eine solche Reinigung objektiv effektiv nötig gewesen wäre, wann, in welchem Umfang und wie oft sie das Treppenhaus effektiv reinigte, legte sie indes nicht dar. Zur Prüfung eines Mietzinsminderungsanspruchs wäre eine solche Substantiierung indes nötig gewesen. Zur Konkretisierung der fehlenden Hauswartung beschrieb die Klägerin zwar auch diverse geltend gemachte Mängel an der klägerischen Mietwohnung selber wie auch an gemeinschaftlichen Einrichtungen in der Liegenschaft im Einzelnen, welche zufolge einer mangelhaften Hauswartung während längerer Zeit bestanden hätten. Die beispielhaft geltend gemachten Mängel wurden mittlerweile jedoch offenbar allesamt behoben bzw. bestehen nicht mehr, womit es sich nur um vorübergehend bestehende Mängel handelte. Entsprechende Beseitigungsansprüche machte die Klägerin letztlich – ausgenommen der Beseitigung der fehlenden Hauswartung an sich – keine mehr geltend (vgl. vorstehend). Die Klägerin legte aber auch hierzu weder in der Klagebegründung noch in der Replik – trotz entsprechender Einwände der Beklagten – dar, welche der bei-

spielhaft aufgeführten Mängel während welcher Zeit und inwiefern die Gebrauchstauglichkeit ihres Mietobjekts eingeschränkt hätten. Schliesslich ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass zwei defekte Lampen im Treppenhaus, ein tropfendes Klo oder die Schiefelage von Rollläden die Gebrauchstauglichkeit der klägerischen Mietwohnung in irgendeiner Art und Weise ernsthaft reduziert hätten. Für die Geltendmachung von Mängelrechten ist es indes entscheidend, ob, inwiefern und wie lange ein Mangel am Mietobjekt Bestand hatte. Ansonsten ist eine Überprüfung entsprechender Ansprüche aus Mängeln von vornherein nicht möglich.

2.6.2 Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin im Rahmen der Replik zwar ausführte, mit den geforderten 15% Mietzinsreduktion soll der zusätzliche Aufwand, der infolge der fehlenden Hauswartung entstanden sei, entschädigt werden (Prot. S. 40). Eine solche Entschädigung für zusätzlichen Aufwand wie die Treppenhausreinigung oder ähnliches – wie es die Klägerin vorbringen liess – wäre jedoch vielmehr als Antrag auf Schadenersatz im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259e OR zu betrachten. Hat der Mieter durch einen Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter hierfür Ersatz leisten, wenn dieser nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Auch für diese Voraussetzungen trägt die Klägerin gestützt auf Art. 8 ZGB die Beweislast. Die Klägerin stellte indes weder einen entsprechenden Antrag auf Schadenersatz für ihren zusätzlichen Aufwand noch substantiierte bzw. quantifizierte sie den von ihr geltend gemachten Schaden, konkret den behaupteten Zusatzaufwand zufolge der fehlenden Hauswartung, in der Art und im Umfang genau. Der Klägerin kann daher auch in dieser Hinsicht keine Entschädigung oder eine Mietzinsreduktion zugesprochen werden.

2.6.3 Alles in allem gelang es der Klägerin somit nicht, einen Mangel im Sinne der Mängelrechte, d.h. eine ernsthafte Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der von ihr gemieteten Wohnung zufolge fehlender Hauswartung oder – ihres Erachtens – daraus resultierender Mängel am Mietobjekt, darzulegen. Mangels Substantiierung der Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit des klä-

gerischen Mietobjekts durch die geltend gemachten Mängel besteht vorliegend kein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 259d OR und es besteht auch kein Beseitigungsanspruch im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 259b OR. Das klägerische Rechtsbegehren 1 samt Rechtsbegehren 2 und 3 (Sicherstellung einer ordentlichen Hauswartung) sowie das klägerische Rechtsbegehren 7 (Mietzinsreduktion) sind daher – zumindest unter dem Titel Mängelrechte – vollumfänglich abzuweisen.

2.7.1 Somit bleibt noch das klägerische Rechtsbegehren 8 bzw. das Eventualbegehren 8.1 auf Herausgabe der hinterlegten Mietzinse zu prüfen. Hierzu ist im Wesentlichen festzuhalten, dass die Voraussetzungen einer Mietzinshinterlegung im Sinne von Art. 259a Abs. 2 i.V.m. Art. 259g ff. OR, welche der Durchsetzung von aus den genannten Mängelrechten folgenden Ansprüchen dient, vorliegend nicht gegeben sind, da es der Klägerin nicht gelang, einen mietrechtlichen Mangel darzulegen. Einer vollständigen oder teilweisen Zusprechung der hinterlegten Mietzinse an die Klägerin fehlt daher grundsätzlich die Rechtsgrundlage und die hinterlegten Mietzinse sind vollständig der Beklagten herauszugeben. Die Klägerin stützt ihre Rechtsbegehren 8 und 8.1 auf Zusprechung hinterlegter Mietzinse aber nicht nur auf die von ihr geltend gemachten Mängelrechte. Sowohl im Schlichtungsverfahren (vgl. act. 6/1 und 6/14 im Verfahren-Nr. MG190002 bzw. ML180004) als auch in der Klage vom 18. April 2019 (act. 1 im Verfahren-Nr. MG190002) machte die Klägerin zufolge fehlender bzw. ungenügender Hauswartung zwar diverse Mängelrechte geltend, namentlich Beseitigungs-, Mietzinsreduktions- und Mietzinshinterlegungsansprüche, wobei sie in der Klage vom 18. April 2019 mit Ziffer 8 der Rechtsbegehren auch die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an sich forderte (vgl. jeweilige Rechtsbegehren). Mit Klagebegründung vom 2. Juni 2022 (act. 52 Ziff. 8 der Rechtsbegehren i.V.m. S. 3 im Verfahren-Nr. MG190002) ergänzte sie indes ihre geltend gemachten Forderungen aus Mängelrechten, indem sie die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an sich nicht nur darauf stützte, dass die Hauswartung ihres Erachtens während längerer Zeit mangelhaft gewesen sei, sondern auch darauf, dass ihr zudem ein Rückforde-

rungsanspruch für zu viel bezahlte Nebenkostenakontobeiträge zustehe (vgl. act. 52 Ziff. 8 der Rechtsbegehren i.V.m. S. 3 im Verfahren-Nr. MG190002). Eine separate Leistungsklage für diese Rückforderung von Nebenkostenbeiträgen erhob sie indes nicht. Die Klägerin behauptete in ihrer Klagebegründung hierzu im Wesentlichen, die Beklagte habe einerseits die vertraglich geschuldete Hauswartung nicht bzw. nicht vollständig erbracht. Darüber hinaus habe sie es seit ihrem Eigentumsantritt unterlassen, jährliche Nebenkostenabrechnungen zu erstellen, obwohl sie dazu gemäss Mietvertrag jeweils per 30. Juni verpflichtet gewesen wäre (act. 52 S. 7 im Verfahren-Nr. MG190001). Sie habe aufgrund der nicht erstellten Nebenkostenabrechnungen einen Rückforderungsanspruch für die Akontozahlungen hinsichtlich allgemeine Nebenkosten von monatlich Fr. 130.– (act. 52 S. 9 im Verfahren-Nr. MG190001). Im Rahmen der Klageantwort bestritt die Beklagte, keine Nebenkostenabrechnungen vorgenommen zu haben (Prot. S. 29 f. im Verfahren-Nr. MG190001). Zudem liess sie einwenden, dass die Klägerin ihren Rückforderungsanspruch für ihre Nebenkostenakontozahlungen nur unter dem Titel "Herausgabe der hinterlegten Mietzinse" verlangt habe. Eine Mietzinshinterlegung sei jedoch nur für allfällige Mängel vorgesehen, jedoch nicht für die Rückforderung von Nebenkostenakontobeiträge. Die Klägerin habe es versäumt, eine entsprechende Leistungsklage zu stellen (Prot. S. 30 und 43 im Verfahren-Nr. MG190001).

2.7.2 Die Klage auf Zuweisung hinterlegter Mietzinse im Sinne von Rechtsbegehren 8, mithin auch 8.1, der Klägerin blieb an sich unverändert, da die Klägerin ihren prozessual erhobenen Zuweisungsanspruch lediglich durch eine andere materielle Rechtsgrundlage bzw. Anspruchsgrundlage ergänzte. Es handelt sich insofern um keine Klageänderung im Sinne von Art. 227 ZPO, welche nur unter den dort gesetzlich verankerten Voraussetzungen zulässig wäre (vgl. WILLISEGGER, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Winterthur/Chur 2024, N 23 zu Art. 227). Die Mietzinshinterlegung und somit auch die Zuweisung hinterlegter Mietzinse an die Mietparteien ist indes nur hinsichtlich der Durchsetzung von Ansprüchen aus mietrechtlichen Mängelrechten zulässig. Eine dar-

über hinausgehende Anwendung ist gesetzlich nicht vorgesehen (vgl. WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], Basler Kommentar zum OR I, 8. Aufl., Basel/Zürich 2026, N 1 ff. zu Art. 259g). Die Zuweisung hinterlegter Mietzinse kann folglich nicht gestützt auf allfällige Rückforderungsansprüche von Nebenkosten oder weitere mietvertragliche Ansprüche begehrt werden. Entsprechende Ansprüche können nicht über die Herausgabe hinterlegter Mietzinse ins Verfahren eingebracht werden. Folglich sind sämtliche bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse definitiv und vollumfänglich der Beklagten zuzuweisen und das klägerische Rechtsbegehren 8 (Zusprechung hinterlegter Mietzinse an sich) ist vollumfänglich abzuweisen. Die Bezirksgerichtskasse ist entsprechend anzuweisen, sämtliche hinterlegten Mietzinse nach unbenutztem Ablauf der Berufungsfrist des vorliegenden Urteils der Beklagten herauszugeben.

2.8.1 Alles in allem sind die klägerischen Rechtsbegehren 7 und 8, mithin auch 8.1 (Mietzinsreduktion und Zuweisung der hinterlegten Mietzinse), definitiv sowie das Rechtsbegehren 1 (beinhaltend auch Rechtsbegehren 2 und 3) mindestens unter dem Titel der gesetzlich verankerten Mängelrechte nach Art. 259a ff. OR abzuweisen.

2.8.2 In Bezug auf Rechtsbegehren 1 bleibt indes zu prüfen, ob der Klägerin – über die geltend gemachten Mängelrechte hinaus – allenfalls unter dem Titel Nebenkosten ein vertraglicher Anspruch auf Sicherstellung einer ordnungsgemässen Hauswartung zusteht. Zudem ist zu prüfen, ob der Klägerin auch ein Anspruch auf Rückforderung zu viel bezahlter Nebenkosten zusteht, wie sie dies in ihrer Klagebegründung ausführen liess (vgl. E. 2.7.1 vorstehend).

3. Ansprüche aus Nebenkosten

3.1 Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 2 OR). Sie sind Teil des Mietzinses und zusätzlich nur dann geschuldet, wenn dies vertraglich besonders vereinbart ist (Art. 257a Abs. 2 OR). Ohne besondere Vereinbarung sind sämtliche anfallenden Nebenkosten mit der

Nettomiete beglichen (Art. 257 OR). Die besondere Vereinbarung wird in aller Regel eine ausdrückliche, meist eine schriftliche sein, kann jedoch auch formfrei erfolgen und sich gegebenenfalls aus den Umständen ergeben. Die Bestimmung stellt keine besonderen Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung auf. Vielmehr statuiert sie nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung eine besondere Auslegungsregel, welche die allgemeine Regel nach Art. 18 OR konkretisiert. Danach werden alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, vom Vermieter getragen (BGE 135 III 591, E. 4.3 = Pra 2010 Nr. 53; BGE 132 III 24, E. 3.1; BGE 121 III 460, E. 2a/aa = Pra 1996 Nr. 152; BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2018, E. 5).

3.2.1 Ausgangspunkt für Bestand und Höhe der vorliegenden Nebenkosten bildet der abgeschlossene Mietvertrag vom 9. Mai 2014 (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001; nachfolgend Mietvertrag). Darin wurden seitens der Mieterin geschuldete Akontobeiträge wie folgt detailliert aufgelistet (S. 1 und 2 des entsprechenden Vertrags): "Konto Heizkosten Fr. 110.– (Heizkosten: Heizmaterial, Heizungsbedienung, Pumpen/Brennerstrom, Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Serviceabo, Tankrevision, Boilerentkalkung, Verwaltungshonorar) / akonto Nebenkosten Fr. 130.– (Nebenkosten: Treppenhausreinigung, Kabelfernsehen, Wasser/Abwasser, Kehricht, Strom allg.)".

3.2.2 Im Formular betreffend Mietzinsreduktion ab 1. August 2020 vom 16. April 2020 (act. 47/1 im Verfahren-Nr. MG190001; nachfolgend kurz Formular) findet sich nur ein einziger Nebenkosten-Betrag, nämlich Fr. 240.–. Angekreuzt sind allerdings – mit Ausnahme von Liftbetriebskosten – sämtliche Nebenkosten gemäss vorgedrucktem Formular, nämlich "Heizkosten, Warmwasserkosten, Hauswartung/Treppenhausreinigung, Kabel-TV/Antennengebühren, Allgemeinstrom, Abwassergebühren (inkl. Grundgebühren), Kaltwasserbezug (inkl. Grundgebühren), Kehrichtabfuhr- / und Grundgebühren, Garten- und Umgebungspflege, Kosten der Schneeräumung, Strom und Wasserverbrauch d. Waschmaschine, Kanalisationsgebühren, Service-Abonnement für Heizung, Dach, Kanalisation".

3.2.3 Insofern sind die Nebenkostenumschreibungen im Mietvertrag und im Formular nicht identisch, auch wenn der Gesamtbetrag der zu leistenden Akontobeiträge von Fr. 240.– derselbe ist. Indessen wurde zu keiner Zeit in Zweifel gezogen, dass zur Hauswartung nicht nur die Treppenhausreinigung – wie im Mietvertrag beschrieben –, sondern auch die Garten-/Umgebungspflege sowie die Schneeräumung – wie im Formular zusätzlich aufgeführt – gehört und diese sowie die übrigen im Formular aufgeführten Nebenkosten von der Beklagten vertraglich geschuldet sind. Folglich besteht hierüber Einigkeit bzw. ein übereinstimmender Parteiwille (vgl. act. 52 S. 6 f. und Prot. S. 22 ff. im Verfahren-Nr. MG190001).

3.2.4 Es steht somit fest, dass die Klägerin gestützt auf den Mietvertrag vom 9. Mai 2014 unter dem Titel Nebenkosten – zumindest bis zu deren Auszug Ende Oktober 2025 und somit in der Vergangenheit – Anspruch auf Sicherstellung einer regelmässigen und dauerhaften Hauswartung, inkl. Rasenpflege, Umgebungsarbeiten, Schneeräumung, sowie die Einsetzung einer Ansprechperson für Mängel und Probleme für die Liegenschaft Im C. _____ 1 in D. _____ im Sinne ihres Rechtsbegehrens 1 hatte. Künftig steht der Klägerin aber durch die Beendigung des Mietvertrages per Ende Oktober 2025 kein solcher Anspruch mehr zu. Das Rechtsschutzinteresse an der Sicherstellung einer gehörigen Hauswartung ist mit dem Auszug der Klägerin aus dem Streitobjekt dahingefallen (vgl. hierzu E. III./1.2.2). Das Rechtsbegehren 1 samt Rechtsbegehren 2 und 3 ist daher zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben.

3.2.5 Es bleibt nachfolgend somit zu prüfen, ob der Klägerin – wie geltend gemacht – ein Anspruch auf Rückerstattung von Akontobeiträgen für die allgemeinen Nebenkosten über monatlich Fr. 130.– zusteht, weil nach Ansicht der Klägerin die Hauswartung in der Vergangenheit nicht sichergestellt wurde und/oder keine Nebenkostenabrechnungen erstellt wurden.

3.3.1 Der Begriff "Akontozahlung" deutet darauf hin, dass es sich bei den unter diesem Titel erbrachten Leistungen bloss um vorläufige Zahlungen handelt, die gemäss korrekt zu erfolgender Abrechnung an die jährlich aufgelaufenen und

vom Mieter vertragsgemäss geschuldeten Nebenkosten anzurechnen sind. Die Vereinbarung der Akontozahlung unter Abrechnungspflicht muss deshalb nach Treu und Glauben dahingehend ausgelegt werden, dass die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch auszugleichen ist, sei es durch einen Nachschuss des Schuldners oder eine Rückleistung des Gläubigers. Der Vertrag, der die Pflicht zur Akontozahlung beinhaltet, bildet grundsätzlich selbst die Grundlage für die Ausgleichsforderung der Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.1 f. mit Verweis auf BGE 126 III 119, E. 2b und 3d u.w.).

3.3.2 Aus einer Akontozahlung kann grundsätzlich nicht die Anerkennung einer Forderung in einer bestimmten Höhe abgeleitet werden. Akontozahlungen werden vereinbart, wenn Einigkeit über den Grundsatz der Zahlungspflicht und Ungewissheit über die Höhe des tatsächlich geschuldeten Betrags besteht, wobei eine allfällige Differenz nachzuzahlen beziehungsweise zurückzuerstatten ist (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.5.2 mit Verweis auf BGE 134 III 591, E. 5.2.3).

3.3.3 Aus der Natur der Akontozahlung ergibt sich, dass der Vermieter diese nur soweit behalten darf, als tatsächlich vom Mieter abzugeltende Kosten entstanden sind. Die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem effektiven Anspruch ist auszugleichen (vgl. BGE 134 III 591, E. 5.2.3 S. 595; 132 III 24, E. 5.1 S. 28; 126 III 119, E. 2b S. 120). Dies folgt schon daraus, dass es bei den Nebenkosten immer um tatsächliche Kosten im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache geht; diese können nicht zur Gewinnerzielung herangezogen werden. Der Vermieter ist nur berechtigt, die tatsächlichen Aufwendungen, d.h. die ihm effektiv entstehenden Kosten, zu überwältzen (BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.4.1 f. mit Verweis auf WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], a.a.O., N 2 zu Art. 257b und GIGER, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg.], Berner Kommentar, Kommentar zum schwei-

zerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253–273c OR, Art. 256–259i OR, Bern 2015, N. 103 zu Art. 257a).

3.4 Vorliegend wurde im Mietvertrag als Stichtag für die Nebenkostenabrechnungen der 30. Juni vereinbart. Gemäss Ziffer 12C und 12D der allgemeinen Bedingungen zum besagten Mietvertrag (act. 6/4/1 im Verfahren-Nr. MG190001) wird vom Mieter für die Nebenkosten im Voraus ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen. Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen. Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsprachefrist. Die Beklagte ist folglich verpflichtet, jeweils per 30. Juni eines jeden Jahres über die tatsächlichen Nebenkosten eine Abrechnung zu erstellen, welche Ausgangsbasis für den Ausgleich des Saldos darstellt. Ein Saldo zugunsten des Mieters macht den Rückforderungsanspruch grundsätzlich fällig und erfüllbar, wobei vorliegend nach Vertrag die Fälligkeit innert 30 Tagen ab Anerkennung der Abrechnung eintritt. Ein Zeitpunkt für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung per 30. Juni wurde vertraglich indes nicht festgelegt.

3.5.1 Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verpflichtet den Vermieter in Art. 4 VMWG, mindestens einmal jährlich die Nebenkostenabrechnungen zu erstellen und dabei die monatlichen Akontozahlungen zu berücksichtigen sowie die Abrechnung dem Mieter zuzustellen. Die Parteien des Mietverhältnisses können den Zeitpunkt der Abrechnung – wie den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode – vertraglich regeln. Bei Fehlen eines vereinbarten Abrechnungszeitpunkts ergibt sich

aufgrund der vertraglichen Nebenpflicht zur Erstellung der Abrechnung bei Akontozahlungen, dass der Vermieter nach Beendigung der Abrechnungsperiode abzurechnen hat, und zwar sobald ihm die dazu erforderlichen Unterlagen vorliegen, was bei grösseren Überbauungen spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode der Fall sein dürfte. Abzulehnen ist die Auffassung, ein Säumnis bei Erstellung und Zustellung der Nebenkostenabrechnung liege angesichts einer fehlenden expliziten gesetzlichen Regelung des Zeitpunkts der Abrechnungspflicht erst nach Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist (Art. 128 Ziff. 1 OR) vor. Auch eine Interpretation von Art. 4 VMWG, die aus dem Wortlaut der Bestimmung mit Normierung einer mindestens einmal jährlich bestehenden Abrechnungspflicht ableitet, dass dem Vermieter dafür mindestens ein Jahr nach Beendigung der Abrechnungsperiode zur Verfügung steht, lässt sich mit Treu und Glauben nicht in Einklang bringen. Nach Ablauf der Abrechnungsperiode ist eine möglichst umgehende Abrechnung und deren Zustellung an die Mieterschaft erforderlich, um das Inkassorisiko des Vermieters im Falle eines Nachzahlungsanspruchs zu verringern oder das wirtschaftliche Interesse des Mieters an einer möglichst umgehenden Abrechnung nach beendeter Abrechnungsperiode im Falle eines Rückforderungsanspruchs zu sichern (mp 2022 S. 167 ff. mit Verweis auf BGE 124 III 24, E. 5.1.1, BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.6.3 und mp 3/2021 S. 222 ff.).

3.5.2 Der Mieter muss aus der Abrechnung ersehen können, für welche Nebenkostenpositionen im Einzelnen und in welcher Höhe bzw. in welchem Umfang die Belastung erfolgt. Ein fehlender oder unklarer Verteilschlüssel führt dazu, dass die Abrechnungspflicht nicht eingehalten wird. Art. 8 VMWG verlangt eine diesbezüglich detaillierte Abrechnung für die Wärmekosten, wobei die Detaillierungspflicht laut Bundesgericht für sämtliche Nebenkosten Geltung hat (mp 2022 S. 170 mit Verweis auf BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 u.w.). Legt der Vermieter die periodische Abrechnung nicht vor, ist diese nicht detailliert und nachvollziehbar, verweigert der Vermieter die Einsicht in die Belege oder gelingt ihm der Nachweis der behaupteten Kosten nicht, so kann der Mieter die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern oder mit offenen

Mietzinsen verrechnen (WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], a.a.O., N 8 zu Art. 257a mit Hinweisen). Der Rückforderungsanspruch ist bereicherungsrechtlicher Natur, wenn für eine Abrechnungsperiode betreffend die Nebenkosten ein Saldo gezogen und anerkannt wurde. In diesem Fall ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet für seine Rückforderung. Vor Anerkennung des Saldo handelt es sich dagegen um einen vertraglichen Anspruch und der Vermieter ist hierfür behauptungs- und beweispflichtig (mp 2022 S. 173; BGer 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.5.1; BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019, E. 8.1; BGer 4A_606/2015 vom 19. April 2016, E. 5.1 und 5.3; BGer 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011, E. 2.2).

3.6.1 Die definitiven Nebenkostenabrechnungen waren Thema anlässlich der Hauptverhandlung vom 2. Juni 2022. Die Klägerin führte aus, seit Übernahme des Mietobjektes sei eine Abrechnung durch die Beklagte nie erstellt worden, was seitens des beklaglichen Rechtsvertreters mit Nichtwissen bestritten wurde (Prot. S. 29 im Verfahren-Nr. MG190001). Am Ende der Hauptverhandlung wurde der Beklagten aufgetragen, die Nebenkostenabrechnungen bis Ende Juni 2022 einzureichen (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001). Nach mehreren Fristerstreckungen reichte die Beklagte dem Gericht Abrechnungen mit Eingabe vom 12. September 2022 ein (act. 61 und act. 63/1-6 im Verfahren-Nr. MG190001). Zu diesem Zeitpunkt hätten die definitiven Abrechnungen bis Stichtag 30. Juni 2022 vorliegen müssen, mithin bis zur Abrechnungsperiode 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022. Auch im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden seitens der Beklagten keine weiteren Unterlagen hierzu nachgereicht.

3.6.2 Die Beklagte ist vorliegend für die von ihr geltend gemachten Nebenkosten in Bestand und Höhe behauptungs- und beweispflichtig, da bisher noch kein Nebenkostensaldo anerkannt bzw. überhaupt je ausgewiesen wurde. Die Beklagte reichte als Beweis für die von ihr geltend gemachten Nebenkosten, mithin auch die Kosten der Hauswartung, aber lediglich fünf provisorische Nebenkostenabrechnungen für die Perioden 2014/15, 2015/16, 2016/17, 2017/18 und 2018/19 (vgl. act. 63/1-5 im Verfahren-Nr. MG190001) – unter

Beilage nur unzureichender und nicht nachvollziehbarer Rechnungen für Hauswartleistungen – ein. Definitive Nebenkostenabrechnungen wurden – trotz entsprechender Aufforderung seitens des Gerichts (Prot. S. 45 im Verfahren-Nr. MG190001) und entsprechender Zusicherungen seitens der Beklagten (Prot. S. 43) – nicht beigebracht (vgl. auch Prot. S. 70 im Verfahren-Nr. MG190001). Wenig Aufschluss über die effektiv bezahlten Nebenkostenpositionen seitens der Beklagten gibt auch der ihrerseits eingereichte Kontoauszug (act. 63/6 im Verfahren-Nr. MG190001). Die von der Beklagten eingereichten Unterlagen sind daher nicht aussagekräftig und es gelingt ihr damit nicht, den Bestand und die Höhe der vertraglich geschuldeten Nebenkosten seit ihrer Übernahme der Liegenschaft im Jahr 2014 zu beweisen, obwohl sie im Sinne vorstehender Erwägungen (vgl. E. 3.5.1) dazu möglichst umgehend nach Ablauf der Abrechnungsfrist bzw. wohl spätestens sechs Monate nach Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode verpflichtet gewesen wäre. Demzufolge stünde der Klägerin an sich ein Rückforderungsanspruch für sämtliche bisher geleisteten Nebenkostenkontobeiträge zu, wobei sie nur die Akontobeiträge hinsichtlich der allgemeinen Nebenkosten von Fr. 130.– monatlich zurückfordert. Da sich dieser grundsätzliche Rückforderungsanspruch daraus ergibt, weil bis dato seitens der Beklagten keine definitiven Nebenkostenabrechnungen erstellt wurden, ist vorliegend irrelevant, ob in der Vergangenheit je eine gehörige Hauswartung vorlag oder nicht und sich ein entsprechender Rückforderungsanspruch zumindest teilweise auch daraus ergeben würde. Die Würdigung der zu diesem Beweisthema durchgeführten Zeugenbefragungen (act. 115 und Prot. S. 87 ff. i.V.m. act. 151/1-19 im Verfahren-Nr. MG190001), der persönlichen Befragung der Parteien (Prot. S. 34 ff. und 63 ff. im Verfahren-Nr. MG190001) sowie der hierzu eingereichten Unterlagen erübrigt sich insofern.

3.6.3 So oder anders wurde es seitens der Klägerin aber versäumt, eine eigenständige entsprechende Rückforderungsklage einzureichen. Die Klägerin liess den von ihr geltend gemachten Anspruch auf Rückforderung der Akontobeiträge für allgemeine Nebenkosten – unabhängig vom Rechtsgrund – lediglich im Rahmen ihrer Begründung ihres Zuweisungsbegehrens betreffend die bei

der Bezirksgerichtskasse hinterlegten Mietzinse in den Prozess einfließen (vgl. act. 52 S. 3 im Verfahren-Nr. MG190001, act. 27 S. 4), ohne je eine eigenständige Leistungsklage hierüber bzw. ein dementsprechendes Rechtsbegehren zu stellen (siehe E. III./2.7.1). Der Klägerin kann daher auch unter dem Titel Nebenkosten keine Rückforderung zu viel bezahlter Nebenkosten zugesprochen werden.

4. Fazit

Zusammengefasst sind im Lichte obiger Erwägungen einerseits die Rechtsbegehren 1 bis 4 zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben und andererseits die Rechtsbegehren 5 und 6 mangels Aktivlegitimation und die Rechtsbegehren 7 und 8 – mithin auch das Eventualbegehren 8.1 – mangels entsprechender Anspruchsgrundlagen abzuweisen. Insbesondere gelang es der Klägerin nicht, einen Mangel am Mietobjekt zufolge fehlender Hauswartung darzulegen.

5. Zahlungen an die Klägerin im Konkursverfahren

- 5.1 Wie eingangs erwähnt wurde am 4. Juli 2019, d.h. während laufendem Verfahren, über die Beklagte der Konkurs eröffnet (act. 11 im Verfahren-Nr. MG190001), worauf die Klägerin ihre vorliegend geltend gemachten Forderungen aus dem obgenannten Mietvertrag mit Eingabe vom 19. August 2019 beim zuständigen Konkursamt Thalwil anmeldete (act. 47/7 im Verfahren-Nr. MG190001). Alsdann wurden die Forderungen im Kollokationsplan im Betrag von Fr. 21'128.– berücksichtigt (vgl. Verfügung Nr. 28 des Konkursamtes Thalwil, act. 47/8 im Verfahren-Nr. MG190001). Dabei ist festzuhalten, dass in diesem Betrag auch Fr. 1'800.– Gerichtskosten und Fr. 2'500.– Parteientschädigung enthalten sind, die das vorliegende Verfahren betreffen. Der Hauptbetrag von Fr. 16'828.– setzt sich gemäss rechtskräftiger Verfügung des Konkursamtes (act. 47/8 und 19 im Verfahren-Nr. MG190001) wie folgt zusammen:

Fr. 7'360.– 4 Mietzinse (Januar bis und mit April 2019) von je Fr. 1'840.–;

Fr. 8'640.– rückwirkende Mietzinsreduktion für 36 Monate von je Fr. 240.–;

Fr. 828.– Mietzinsreduktion von je Fr. 276.– (15% von Fr. 1'840.–) für Mai bis und mit Juli 2019.

Mietzinsrückforderungen ab August 2019 wurden nicht berücksichtigt, da gemäss Konkursamt Thalwil seither eine Hauswartung bestehe, welche ihre Aufgaben seriös wahrnehme und die monierten Mängel im Juli 2019 durch die vom Konkursamt neu angesetzte Verwaltung behoben worden seien (act. 47/8 S. 3 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Beklagte bezahlte infolgedessen am 11. März 2021 den Betrag von Fr. 21'128.– auf das Konto des klägerischen Rechtsvertreters (act. 54/4 und 47/11 im Verfahren-Nr. MG190001). Der Konkurs wurde per 27. Mai 2021 sodann gestützt auf Art. 195 SchKG widerrufen (act. 25 im Verfahren-Nr. MG190001). Die Klägerin selber bestätigte mehrfach, dass während des Konkursverfahrens, namentlich von Juli 2019 bis und mit Mai 2021, dank durch die Konkursverwaltung engagierter Fachpersonen (Liegenschaftsverwaltung und Hauswartung) sowohl die Hauswartung befriedigend funktionierte als auch eine korrekte Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum von Juli 2019 bis und mit Juni 2020 erstellt wurde (act. 52 S. 7 Ziff. 2.8 und S. 20 Ziff. 5.12). Darauf ist sie zu behaften. Gemäss Aussagen der Klägerin übernahm Herr I. _____ von der J. _____ die Hauswartung und es wurde von der Konkursverwaltung eine Liegenschaftsverwaltung eingesetzt (Prot. S. 38, 41 und 66 im Verfahren-Nr. MG190001).

5.2 Insofern ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass der Klägerin für diese Konkurszeit, d.h. von August 2019 bis und mit Mai 2021, unabhängig vom vorliegenden Verfahrensausgang zu keiner Zeit und unter keinem Titel je Ansprüche aus Mängeln zufolge fehlender Hauswartung und/oder für zu viel bezahlte Nebenkostenkontobeiträge zustanden.

5.3 Angesichts des vorliegenden Verfahrensausgangs ist die Zahlung der Beklagten von Fr. 21'128.– im separaten Verfahren zu beurteilen. Die Beklagte hat diesbezüglich hierorts bereits im Jahr 2022 eine Rückforderungsklage (vgl. Verfahren-Nr. MO220022) eingereicht, welche in jenem separaten Verfahren

zu behandeln ist. Vorliegend kann offen bleiben, wie die vorbehaltlose Zahlung der Beklagten im Rahmen des Konkurses zu würdigen ist. Eine allfällige Verrechnung im vorliegenden Verfahren wie von der Klägerin geltend gemacht (vgl. act. 27 S. 5 f.) fällt zufolge des Verfahrensausgangs zumindest ausser Betracht.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

- 1.1 Die Höhe der Gerichtsgebühr wie auch der Parteientschädigung richten sich nach dem Streitwert (Art. 96 ZPO in Verbindung mit § 1 ff. der Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG] und mit § 1 ff. der Verordnung über die Anwaltsgebühren [AnwGebV], je vom 8. September 2010). Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht gemäss Art. 91 Abs. 2 ZPO den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind.
- 1.2.1 Vorliegend beläuft sich der Streitwert – nach dem Auszug der Klägerin aus dem Streitobjekt endgültig – auf Fr. 34'551.–, welcher sowohl die geltend gemachten Mängel als auch die Rückforderung aus Nebenkosten beinhaltet (vgl. act. 27 S. 5).
- 1.2.2 Die Grundgebühr der Gerichtskosten beträgt daher Fr. 4'315.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Da nebst der Hauptverhandlung im Rahmen des Beweisverfahrens auch umfangreiche Zeugenbefragungen durchgeführt werden mussten, eine zusätzliche Instruktionsverhandlung stattfand und seitens des Gerichts auch ein umfangreicher Vergleichsvorschlag ausgearbeitet wurde, rechtfertigt sich eine Erhöhung der Gerichtsgebühr um einen Viertel auf rund Fr. 5'400.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG). Ebenso sind Auslagen für Zeugenentschädigungen im Umfang von total Fr. 560.– angefallen.
- 1.2.3 Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt Fr. 5'500.– (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Für die Teilnahme an der Instruktionsverhandlung und die

diversen Zeugeneinvernahmen im Rahmen des Beweisverfahrens rechtfertigt sich ebenso ein Zuschlag von einem Viertel (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV), womit sich die Parteientschädigung auf rund Fr. 7'000.– beläuft.

- 1.3 Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO).
- 1.4 Vorliegend unterliegt die Klägerin mit ihrer Klage vollständig, wobei sie auch die teilweise Gegenstandslosigkeit praktisch ausschliesslich zu verantworten hat. Es rechtfertigt sich daher, die Prozesskosten vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind dabei aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 2'800.– (act. 7 Dispo-Ziffer 1 und act. 115 Dispo-Ziffer 4) zu beziehen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen sind die Kosten von der Klägerin nachzufordern. Ferner ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.– zzgl. 8.1% MwSt., mithin Fr. 7'567.–, sowie inkl. Auslagen zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird hinsichtlich der Rechtsbegehren 1 bis 4 infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschrieben.
2. Im Übrigen wird die Klage vollumfänglich abgewiesen.
3. Die Gerichtskasse wird angewiesen, sämtliche hinterlegten Mietzinse der Beklagten auszubezahlen.
4. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 5'400.– festgesetzt. Die weiteren Kosten betragen Fr. 560.– für Zeugenentschädigungen.
5. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit deren geleisteten Vorschüssen von Fr. 2'800.– verrechnet. Im Übrigen werden die Kosten von der Klägerin nachgefordert.

6. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'567.– (inkl. 8.1% MwSt. und Auslagen) zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteiensowie nach Eintritt der Rechtskraft
 - an die Bezirksgerichtskasse betreffend Ziffer 3 des Urteilsdispositivs,
 - zuhanden der Akten des Schlichtungsverfahrens (Verfahren-Nr. MO220022-H) bei der Schlichtungsbehörde des hiesigen Bezirksgerichts Pfäffikon ZH.
8. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT PFÄFFIKON
Mietgericht

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Zuber

MLaw H. Gökdemir