

Bezirksgericht Hinwil

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ250005-E/U02

Mitwirkend: BezirksrichterIn MLaw S. Züst
Gerichtsschreiber MLaw Z. Schärer

Urteil vom 14. November 2025
(begründete Fassung)

in Sachen

A._____,
Mieter und Kläger

gegen

Genossenschaft B._____,
Vermieterin und Beklagte

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

betreffend **Mängelklage**

Rechtsbegehren:

- A. Anträge des Klägers (act. 18 S. 3 und act. 37/2 S. 6; sinngemäss)
1. Die Beklagte sei zur Mängelbehebung (Anpassung des Terrains vor dem Sitzplatz des Klägers gemäss Lageplan [act. 19/2], Gefahr des Wassereinbruchs sowie fehlende Blumenwiese) zu verpflichten.
 2. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger eine Wiedergutmachung für den erlittenen Schaden zu leisten. Dementsprechend sei der Nettomietzins ab September 2022 bis zur Mängelbehebung um minimal 5% und maximal 10% herabzusetzen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

- B. Anträge der Beklagten (act. 38 S. 2)
- "1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
 2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zulasten des Klägers."

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

1. Mit Eingabe vom 24. August 2025 (act. 18) reichte der Kläger eine begründete Klage sowie Beilagen (act. 19/1-2) ein.
2. Mit Verfügung vom 28. August 2025 (act. 21) wurde dem Kläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welcher innert Frist geleistet wurde (act. 25). Mit Eingabe vom 16. September 2025 (act. 26) mandatierte sich Rechtsanwältin MLaw X._____ seitens der Beklagten. In der Folge wurden die Parteien auf den 14. November 2025, 13.45 Uhr, zur Verhandlung vorgeladen (act. 29). Zur Verhandlung erschienen der Kläger sowie C._____ und D._____ namens der Beklagten in Begleitung ihrer Vertreterin, Rechtsanwältin MLaw X._____ (Prot. S. 5). Anlässlich der Verhandlung wurden je zwei Parteivorträge erstattet. Weiter erhielten die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Noven. Die im Anschluss

geführten Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. S. 30). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II. Sachverhalt und Prozessgegenstand

1. Die Parteien schlossen am 3. Februar 2020 einen Mietvertrag (act. 35/1) per 15. Februar 2020 über eine 1.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der E. _____ -strasse 1 in F. _____ zu einem Bruttomietzins von Fr. 994.50 ab. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 (act. 35/2) wurde dem Kläger eine Mietzinserhöhung per 1. Februar 2025 auf monatlich Fr. 1'018.– mitgeteilt.

2. Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, die Beklagte habe im Rahmen von Bauarbeiten Veränderungen an der Umgebung seiner Wohnung und insbesondere der an seinen Sitzplatz angrenzenden Gartenfläche vorgenommen und sich dabei nicht an den behördlich genehmigten Umgebungsplan gehalten. Der Sitzplatz liege tiefer als die Gartenfläche und weise eine Neigung hin zur Mietwohnung auf. Sodann seien nach dem Entfernen der Grasnarbe weder Schotter noch eine wasserabführende Matte in die Gartenfläche eingearbeitet worden und eine Rinne, um Regenwasser zu sammeln, sei nicht ausgehoben worden. Folglich bestehe bei Starkregen die Gefahr, dass sich das auf der Gartenfläche sammelnde Regenwasser auf seinen Sitzplatz und hernach in seine Mietwohnung fliesse. Er verlange deshalb von der Beklagten, dass diese die Umgebung umgestalte und die Terrainhöhen der Gartenfläche sowie seines Vorplatzes entsprechend dem Umgebungsplan anpasse. Sollte die Beklagte hierzu nicht bereit sein, verlange er die Erlaubnis der Beklagten, der dargelegten Gefahr mit geeigneten Massnahmen selber Abhilfe schaffen zu können (Prot. S. 5 ff.).

3. Sodann fordert der Kläger, dass die zum Zeitpunkt des Wohnungsbezuges vorhandene Blumenwiese vor seiner Wohnung durch die Beklagte wiederherzustellen sei beziehungsweise ihm zu erlauben sei, selber eine Blumenwiese anzusäen (Prot. S. 10 f., S. 14).

4. Ferner habe der Kläger während Bauarbeiten an der Umgebung seiner Miet-

wohnung in den Jahren 2022 bis 2024 übermässige Immissionen hinnehmen müssen und es sei ein Schutthaufen vor seiner Mietwohnung errichtet worden, der die Wohnqualität wesentlich beeinträchtigt habe (Prot. S. 15 f.).

5. Schliesslich verlangt der Kläger aufgrund der vorgebrachten Mängel eine Mietzinsreduktion von minimal 5% bis maximal 10% bis zur Behebung der Mängel sowie eine Wiedergutmachung für den erlittenen Schaden, welchen er jedoch nicht beziffert (Prot. S. 16).

III. Prozessuales

1. Bei Streitigkeiten aus Miete oder Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen hat dem gerichtlichen Verfahren ein Schlichtungsversuch vor der paritätischen Schlichtungsbehörde voranzugehen (Art. 197 ZPO i.V.m. Art. 200 Abs. 1 ZPO). Die Schlichtungsverhandlung zwischen den Parteien fand am 25. Juli 2025 statt. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, wurde dem Kläger die Klagebewilligung ausgestellt (act. 17).

2. Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache örtlich zuständig (Art. 33 ZPO). Das vorliegende Mietobjekt befindet sich in F.____; das hiesige Gericht ist somit örtlich zuständig. Da der Streitwert unter Fr. 30'000.– liegt, kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung und das Einzelgericht ist zuständig (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

3. Im vorliegenden Verfahren gilt der Dispositionsgrundsatz. In diesem Sinne darf das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 ZPO). Das Verfahren untersteht sodann dem sozialen Untersuchungsgrundsatz (Art. 247 Abs. 2 lit. b ZPO). Der soziale Untersuchungsgrundsatz führt zu einer verstärkten Mitwirkungspflicht des Gerichts zum Schutz der nach der gesetzgeberischen Wertung schwächeren Partei. Der soziale Untersuchungsgrundsatz hat keinen Einfluss auf die formelle Beweislast. Kann das Bestehen einer entscheidenderheblichen Tatsache durch das Gericht weder bejaht noch verneint werden, so entscheidet das Gericht unter

den Beweislastgesichtspunkten gemäss Art. 8 ZGB.

4. Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Der Beweisabnahmeanspruch wird durch den Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK garantiert und gewährleistet den Parteien, für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und fristgerecht beantragt worden ist (vgl. VISCHER/LEU, ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Auflage 2025, Art. 152 N 7 f.).

5. Sodann sind die behaupteten, strittigen sowie rechtserheblichen Tatsachen zu beweisen (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO). Offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen sowie allgemein anerkannte Erfahrungssätze bedürfen keines Beweises (Art. 151 ZPO). Offenkundig ist eine Tatsache, die alle kennen oder an der vernünftigerweise nicht gezweifelt werden kann sowie ein Umstand, welcher der allgemeinen sicheren Wahrnehmung zugänglich ist (vgl. BGer 5A_62/2009 vom 2. Juli 2009, E. 2.1). Dazu gehören insbesondere Tatsachen, auf die der Zugriff via Internet möglich ist, wobei deren Quelle eine gewisse Gewähr für die Qualität der Information bieten muss (VISCHER/LEU, ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Art. 151 N 5). Ein Erfahrungssatz ist eine Regel des Allgemein- oder Fachwissens beziehungsweise eine entsprechende Erkenntnis, welche den Schluss von einem Indiz auf einen gewissen Umstand zulässt, der Tatbestandselement ist oder als Teil einer Indizienkette zu einem Tatbestandselement führt (BGE 126 III 10 E. 2b). Allgemein anerkannt ist dieser, wenn er einer Norm gleichkommt (GUYAN, BSK ZPO, 4. Auflage 2024, Art. 151 N 4).

6. Ferner erstreckt sich der Beweisanspruch nach Art. 152 Abs. 1 ZPO nur auf die tauglichen Beweismittel – stützt eine Partei ihre Sachdarstellung auf ein untaugliches Beweismittel, so braucht das Gericht das Beweismittel nicht abzunehmen (TANNER, Antizipierte Beweiswürdigung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, AJP 2015, S. 743). Dabei kann ein Beweismittel entweder subjektiv oder objektiv als untauglich erscheinen. Objektiv untauglich ist ein Beweismittel, wenn sich

dieses bereits von der Natur her nicht dazu eignet, den erforderlichen Beweis zu erbringen (BGE 124 I 208, E. 4a). Hingegen ist ein Beweismittel subjektiv untauglich, wenn es seiner Natur nach an sich zur Beweiserhebung geeignet wäre, vom Gericht aber im konkreten Einzelfall als unergiebig oder nicht aussichtsreich eingestuft wird (TANNER, Antizipierte Beweiswürdigung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, AJP 2015, S. 744). Bei einem objektiv untauglichen Beweismittel muss im Vorherein bereits feststehen, dass das Beweismittel ungeeignet ist, das Gericht vom Vorhandensein oder Fehlen der geltend gemachten Tatsachen zu überzeugen, wobei die fehlende Beweiseignung nicht leichthin angenommen werden darf (vgl. BGE 114 II 289, E. 2a). Sodann wägt das Gericht bei einem subjektiv untauglichen Beweismittel vor der Einholung des beantragten Beweises ab, ob von diesem ein verwertbares Resultat erwartet werden kann oder nicht – es würdigt somit ein hypothetisches Beweisergebnis (vgl. TANNER, Antizipierte Beweiswürdigung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, AJP 2015, S. 744).

7. Im Rahmen der freien Beweiswürdigung entscheidet das Gericht für jede der zu beweisenden Tatsachen, ob es in Anwendung des anwendbaren Beweismasses aufgrund der Beweiskraft des vorgelegten Beweismittels und aufgrund des Verhaltens von Parteien oder Dritten vom Vorliegen der fraglichen Tatsache überzeugt ist. Dabei hat das Gericht sämtliche Beweise und das Verhalten von Parteien und Dritten im Zusammenspiel zu würdigen (GUYAN, BSK ZPO, Art. 157 N 3). Bei der Würdigung von Aussagen steht deren Glaubhaftigkeit im Zentrum (BGE 128 I 81, E. 2). Dem Gericht steht bei der Prüfung der Glaubhaftigkeit von Aussagen ein weites Ermessen zu (GUYAN, BSK ZPO, Art. 157 N 6a). Im Zusammenhang mit Urkunden als Beweismitteln stellt sich die Frage nach deren Echtheit: Bezüglich der formellen Beweiskraft betrifft dies die Frage, ob die betreffende Urkunde respektive deren Inhalt von der Person verfasst wurde, die auf der Urkunde als Verfasserin erscheint (GUYAN, BSK ZPO, Art. 157 N 6c). Ob der Inhalt der Wahrheit entspricht, wird im Rahmen der Beweiswürdigung bewertet. Sofern das Gesetz nichts anderes vorsieht, ist als Regelbeweismass der strenge Beweis zu erbringen (BGE 140 III 610, E. 4.1). Dieser gilt als erbracht, wenn das Gericht keine ernsthaften Zweifel mehr am Vorliegen der Tatsachenbehauptung hat oder noch beste-

hende Zweifel leicht erscheinen (BGE 132 III 715, E. 3.1).

8. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 53 Abs. 1 ZPO) stellt sicher, dass das Gericht die Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht des Gerichts zur Begründung seiner Entscheide. Im Rahmen der Begründung ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten sowie Einwänden im Detail auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr darf sich das Gericht auf die für die Entscheidungsfindung wesentlichen Punkte beschränken (BGer 2C_397/2018 vom 1. Mai 2019, E. 3.2 m. w. H.).

IV. Materielles

1. Rechtliche Grundlagen

1.1. Die Miete ist die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen Leistung eines Mietzinses (vgl. Art. 253 OR). Der im Gesetz erwähnte Begriff der "Sache" meint die dem Mieter zum ausschliesslichen, also exklusiven Gebrauch überlassene Sache (ROHRER, SVIT Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 5. Auflage 2025, Vorbemerkungen zu Art. 253–273c OR, N 19). Dem Mieter steht als unselbstständiger Besitzer des Mietobjekts (Art. 920 ZGB) das Gebrauchsrecht zu, wobei sich dieses nicht bloss auf die Mietsache, sondern ebenso auf deren Zugehör und auf die Nebensachen erstreckt (HIGI/BÜHLMANN, ZK OR, Vorbemerkungen zum 8. Titel [Art. 253-273c OR], Art. 253-265 OR, 5. Auflage 2019, Art. 253 N 21). So dann kann der Gebrauch auch die Rechte zur Benützung nicht ausschliesslich dem Mieter überlassener Sachen umfassen, z. B. Treppe, Aufzüge oder Gemeinschaftsräume (HIGI/BÜHLMANN, ZK OR, Art. 253 N 21).

1.2. Der Mietvertrag kommt zustande, wenn sich die Parteien über die wesentlichen Vertragsbestandteile geeinigt haben, wobei der Vertrag selbst keiner besonderen Form bedarf. In denjenigen Fällen, in welchen jemand eine Sache benutzt, ohne dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen ist, nimmt das Bundesgericht ein "faktisches Vertragsverhältnis" beziehungsweise ein "miet-

vertragsähnliches Verhältnis" an (BGE 119 II 437, BGE 108 II 113; ROHRER, a.a.O. N 35 f.). Dieses Vertragsverhältnis kommt dabei durch übereinstimmende Willenserklärungen – allenfalls konkludent – zustande.

1.3. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Der Vermieter kommt seiner Pflicht nach, wenn er dem Mieter die Sache in dem Zustand überlässt und erhält, der den vertragsgemässen oder – mangels genauerer Abrede – üblichen Gebrauch der Mietsache uneingeschränkt zulässt. Hingegen kommt er dieser nicht oder schlecht beziehungsweise mangelhaft nach, wenn der Zustand der Mietsache vom vertragsgemäss geschuldeten Zustand abweicht (WEBER, BSK OR I, Art. 258 N 1).

1.4. Ein Mangel an der Mietsache liegt demnach stets dann vor, wenn sich die Mietsache nicht in dem Zustand befindet, den der Vermieter im Einzelfall konkret schuldet. Was im Einzelfall geschuldet ist und unter den gegebenen Umständen vom Mieter als Leistung objektiv von der Mietsache erwartet werden darf (nachfolgend als vereinbarten oder vertragsgemässen Zustand bezeichnet), muss anhand des konkreten Vertrages oder mangels (genauerer) Abrede anhand des üblichen Gebrauchs ermittelt werden (HIGI/WILDEISEN, ZK OR, Art. 258 N 27 ff.). Ein Mangel liegt mit anderen Worten vor, wenn die Mietsache eine vom Vermieter versprochene Eigenschaft oder eine Eigenschaft nicht aufweist, mit welcher der Mieter unter Bezugnahme auf den zum vereinbarten Gebrauch tauglichen Zustand rechnen konnte. Dabei ist der tatsächliche Zustand der Sache mit dem vereinbarten Zustand zu vergleichen (vgl. BGE 135 III 345 ff., E. 3.2 = Pra 98 [2009] Nr. 135).

1.5. Das Mietobjekt muss diejenigen Eigenschaften aufweisen, die notwendig sind, damit der vorausgesetzte Gebrauch überhaupt möglich ist. Letztere gelten als stillschweigend vereinbart oder ergeben sich aus der Vertragsauslegung (vgl. WEBER, BSK OR I, Art. 258 N 1). Massgeblich ist der Zustand, den der Mieter in guten Treuen erwarten durfte (vgl. statt vieler BGE 135 III 345, E. 3.3, mp 4/09 S. 222; BGer 4A_268/2010 vom 23. Februar 2011, E. 3.-3.1.1, mp 3/11 S. 199). Hat der Vermieter dem Mieter konkrete Eigenschaften vertraglich zugesichert, dann

ist die Mietsache mangelhaft, wenn sie diese zugesicherten Eigenschaften nicht aufweist (HIGI/WILDEISEN, ZK OR, Art. 258 N 46 ff.; TSCHUDI, SVIT Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 258-259i N 40). Die geschuldeten Eigenschaften können dabei körperlicher oder unkörperlicher Art sein. Unkörperliche Eigenschaften sind Merkmale, die der Sache in anderer Weise anhaften. Sie können wirtschaftlicher (z. B. der Umsatz eines Ladengeschäfts) oder rechtlicher Natur sein (z. B. die Konformität mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften) sein (ROHRER, SVIT Kommentar, Art. 256 OR N 22 f.). Dazu gehören auch die Lage der Sache in ihrer Umgebung sowie die Beziehungen der Sache zu ihrer Umwelt, darunter die Aussicht oder die Immissionsfreiheit (ROHRER, a.a.O., N 24).

1.6. Bei der Miete einer Wohnung können auch Umweltbeziehungen ausdrücklich zum geschuldeten Zustand der Mietsache erhoben werden (ROHRER, a.a.O., N 27). Dabei ist es möglich, dass der Vermieter dem Mieter zusichert, dass ein bestimmtes Mass an Umgebungslärm nicht überschritten wird oder die Verkehrsbelastung in naher Zukunft nicht zunimmt (vgl. ROHRER, a.a.O., N 27). Allerdings können sich solche Eigenschaften auch aus der Gebrauchsvereinbarung ergeben. So ergibt sich aus der Vereinbarung des Wohngebrauchs, dass das Mietobjekt ausreichend Schutz vor Witterungseinflüssen (Kälte, Regen, Wind, Nässe etc.) zu bieten hat (TSCHUDI, Die Hauptleistungspflicht des Vermieters, in: Mietrechtliche Probleme bei Immissionen als Folge von Umgebungsveränderungen, AISUF 2005, S. 26; ROHRER, a.a.O., N 29; WEBER, BSK OR, Art. 256 N 5). Allerdings lassen sich aus der Gebrauchsvereinbarung nur Eigenschaften herleiten, welche für die Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch unverzichtbar und unbedingt notwendig sind – die subjektive Anschauung des Mieters oder allfällige Wunschvorstellungen sind nicht von Relevanz (ROHRER, a.a.O., N 30; vgl. auch WEBER, a.a.O., N 4).

1.7. Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind (vgl. Art. 257h Abs. 1 OR). Die Duldung von Arbeiten kann sich aber niemals auf Änderungen oder Erneuerungen der Mietsache gemäss Art. 260 OR beziehen. Jene Bestimmung schränkt das Recht des Vermieters, Erneuerungen oder Änderungen

vorzunehmen, nur insoweit ein, als das dem Mieter exklusiv zum Gebrauch überlassene Mietobjekt direkt davon betroffen ist (ROHRER, SVIT Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 253-273c OR N 19). Arbeiten in anderen Bereichen einer Liegenschaft – etwa die Umgebung – sind ohne die in Art. 260 Abs. 1 OR geregelten Einschränkungen möglich und zulässig, obwohl sich diese mehr oder minder stark auf die Mietobjekte auswirken können (GIAVARINI, SVIT Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 258-259i N 51; ROHRER, SVIT Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 253-273c OR N 19). Die äusseren Entwicklungen beeinträchtigen – ausser in Extremfällen – nicht die normale Nutzung einer Wohnung und können dementsprechend keinen Mangel an der Mietsache entstehen lassen (BGer 4A_43/2009 vom 1. April 2009, E. 3.3). Demzufolge kann ein Mieter in Bezug auf die Aussicht aus seinen Fenstern nicht verlangen, dass keine Bäume wachsen, der Strassenverkehr nicht zunimmt und die Bebauung in der Umgebung nicht verdichtet wird (BGer 4A_43/2009 vom 1. April 2009, E. 3.3). Der Mieter hat eine davon herrührende Beeinträchtigung des vertragsgemässen Zustandes hinsichtlich Natur, Intensität und Dauer substantiiert geltend zu machen und zu beweisen (Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummiete, 1. Auflage 2015, N 5.46). Führt die vorhergesehene oder vorhersehbare Verschlechterung (Lärm, Entzug von Aussicht usw.) lediglich dazu, dass die Umgebung etwas lauter ist (z. B. Ausbau der Quartierstrasse zur Durchgangsstrasse) oder dass das Mietobjekt nicht mehr über dieselbe Aussicht verfügt, ist der Gebrauch (z. B. das Wohnen) jedoch nach wie vor uneingeschränkt möglich, so kann der Mieter daraus grundsätzlich keine (Mängel-)Ansprüche gegen den Vermieter ableiten (GIAVARINI, a.a.O. N 33; vgl. auch BGer 4A_43/2009 vom 1. April 2009, E. 3.3).

1.8. Der Mieter ist dazu verpflichtet, alle Mängel der Mietsache dem Vermieter zu melden – unabhängig von der Art des Mangels sowie dem Zeitpunkt von dessen Entstehung (Art. 257g Abs. 1 OR; vgl. REUDT, SVIT Kommentar, Art. 257g N 10). Für Mängel, die der Vermieter kennt, besteht keine Pflicht des Mieters, Anzeige zu erstatten (vgl. WEBER, BSK OR I, Art. 257g N 3). Der Mieter haftet für die Folgen einer Unterlassung dieser Obliegenheit (Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummiete, N 5.59). Sodann kann der Mieter nur bei entsprechender

Kenntnis des Vermieters seine Mängelrechte, namentlich seinen Anspruch auf Beseitigung des Mangels, geltend machen (REUDT, SVIT Kommentar, Art. 257g N 9). Eine unterlassene Meldung kann beim Vermieter unter Umständen ein berechtigtes Vertrauen auslösen, der Mieter verzichte – zumindest bis zu einem gegenteiligen Bericht – auf eine Mietzinsminderung (BGE 142 III 557, E. 8.3.4). Ein Ersatzanspruch des Mieters kann ebenso untergehen, falls er vom Mangel Kenntnis hat, diesen dem Vermieter aber nicht anzeigt (vgl. GIAVARINI, SVIT Kommentar, Art. 259e N 7).

1.9. Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt und den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 OR). Die Herabsetzung des Mietzinses setzt einen Mangel an der Mietsache sowie eine Mängelrüge des Mieters, mit welcher er dem Vermieter mitteilt, dass aus seiner Sicht das Synallagma infolge des Mangels ins Ungleichgewicht geraten ist, voraus (GIAVARINI, SVIT Kommentar, Art. 259d N 8 ff. sowie N 18 ff.). Bei Mängeln, die den vorausgesetzten Gebrauch der Sache zwar beeinträchtigen, aber nicht ausschliessen oder erheblich einschränken, kann der Mieter nach Art. 259b lit. b OR auch selber zur Mängelhebung auf Kosten des Vermieters schreiten (Ersatzvornahme). Die genannte Bestimmung verlangt dafür allerdings, dass der Vermieter den Mangel kennt und diesem nicht innert angemessener Frist Abhilfe schafft. Eine Fristansetzung durch den Mieter ist wie bei der fristlosen Kündigung bei schweren Mängeln gestützt auf Art. 259b lit. a OR gemäss dem Gesetzeswortlaut und der Rechtsprechung des Bundesgerichts hingegen nicht erforderlich (BGer 4C_168/2001 vom 17. August 2001, E. 3b; BGer 4A_628/2010 vom 23. Februar 2011, E. 4).

2. Gefahr des Wassereintruchs

2.1. Standpunkt des Klägers

2.1.1. Der Kläger bringt in seiner Klagebegründung vom 24. August 2025 (act. 18) vor, dass die Beklagte bei den Bauarbeiten an der Umgebung die Terrainhöhe der Gartenfläche im Vergleich zum Sitzplatz zu niedrig, mit der falschen Neigung sowie nicht dem Bauplan entsprechend umgesetzt habe (act. 18 S. 1). Aus diesem Grund sammle sich bei Starkregen das Wasser auf der Gartenfläche und drohe in seine Mietwohnung zu fliessen, da der Fussboden in der Wohnung unterhalb des Niveaus des Sitzplatzes liege und der Rahmen der Aussentüre nicht über einen wasserdichten Abschluss verfüge (act. 18 S. 2).

2.1.2. Zur Beseitigung jener Gefahr habe er auf der Gartenfläche vor seinem Sitzplatz einen wenige Zentimeter tiefen, fussbreiten Graben ausgehoben sowie einen Erdwall vor seinem Sitzplatz angelegt, um das Regenwasser vom Sitzplatz wegzuleiten – dies sei ihm aber von der Beklagten untersagt worden (act. 18 S. 2).

2.2. Standpunkt der Beklagten

2.2.1. Die Beklagte bestreitet die vom Kläger geltend gemachte Gefahr des Wassereintruchs in dessen Mietwohnung. Sie bringt vor, dass im Frühling 2024 vor dem Sitzplatz des Klägers lediglich die bestehende Grasnarbe abgetragen und gemäss dem Umgebungsplan ein Blumenrasen angelegt worden sei (act. 38 Ziff. 7). Die Terrainhöhen der Gartenfläche sowie diejenige des Sitzplatzes des Klägers seien nicht geändert worden (act. 38 Ziff. 8). Einzig die Verbundsteine des Sitzplatzes des Klägers seien am 27. Juni 2024 aufgrund von Sturzgefahr neu gerichtet worden (act. 38 Ziff. 8).

2.2.2. Sodann liess die Beklagte ausführen, dass es während der Bauphase zwar zu Wasseransammlungen gekommen sei, diese sich allerdings in etwa vier Meter Distanz zum Sitzplatz des Klägers befunden hätten und auf den freiliegenden Unterboden der Gartenfläche zurückzuführen gewesen seien (act. 38 Ziff. 9). Nach Abschluss der Bauarbeiten sei es aufgrund der Ansaat der Wiese zu keinen weiteren Wasseransammlungen gekommen, obwohl es beispielsweise am 28. Juli 2025 stark geregnet habe (act. 38 Ziff. 10).

2.2.3. Des Weiteren brachte die Beklagte vor, der Kläger habe mehrfach eigenmächtig Gartenarbeiten vor seinem Sitzplatz – darunter das Ausheben eines Grabens auf der Rasenfläche sowie das Anlegen eines Erdwalls – durchgeführt und sie habe ihn deswegen bereits mehrfach abgemahnt und aufgefordert, dies inskünftig zu unterlassen (act. 38 Ziff. 13).

2.3. Beurteilung

2.3.1. Es stellt sich zunächst die Frage, ob der Kläger aufgrund einer Zusicherung der Beklagten davon ausgehen durfte, dass sein Sitzplatz sowie die davor liegende Gartenfläche dem Umgebungsplan vom 21. Januar 2022 (act. 19/2 und act. 35/7) entsprechen würden und insofern den notwendigen Schutz der Mietwohnung vor einlaufendem Regenwasser bei Starkregen bieten. Dabei ist bereits vorab festzuhalten, dass der schriftliche Mietvertrag rund zwei Jahre vor dem eingereichten Umgebungsplan abgeschlossen wurde und abgesehen von der Mietzinserhöhung im Jahr 2024 keine weiteren (schriftlichen) Anpassungen des Mietvertrages erfolgten. Der schriftliche Mietvertrag der Parteien vom 3. Februar 2020 (act. 35/1) enthält demzufolge keine Bestimmung, in welcher dem Kläger zugesichert wird, dass die Gartenfläche sowie der Sitzplatz dem Umgebungsplan – welcher im damaligen Zeitpunkt wohl noch gar nicht vorlag – entsprechend gestaltet wird. Sodann lässt sich eine dahingehende Bestimmung auch nicht in den "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" – einem integralen Bestandteil des Mietvertrages (vgl. act. 35/1) – finden. Des Weiteren behaupteten dies weder der Kläger noch die Beklagte in deren Klageschrift beziehungsweise deren Stellungnahme (act. 18 und act. 38) sowie im weiteren Verlauf der Verhandlung. Genauso wenig lässt sich den Akten entnehmen, dass eine explizite Vereinbarung bezüglich der Gestaltung der Umgebung (inklusive Neigung oder Höhe des Terrains) oder eines gewissen Schutzgrades vor Regenwasser bei Starkregenereignissen getroffen worden wäre – was denn auch von den Parteien nicht behauptet wird. Mangels konkreter (ausdrücklicher oder stillschweigender) besonderer Vereinbarung der Parteien liegt somit ein Mangel nur dann vor, wenn der tatsächliche Zustand des Mietobjekts von

dem abweicht, was der Kläger als Leistung **objektiv** von der Mietwohnung erwarten durfte.

2.3.2. Mangels besonderer Vereinbarung zwischen den Parteien ist folglich zu prüfen, ob die Mietwohnung sowie deren Umgebung tatsächlich einen unzureichenden Schutz vor Regenwasser bei Starkregenereignissen bieten und damit eine besondere Gefahr eines Wassereintruchs in die Mietwohnung des Klägers geschaffen wird. Entscheidend dabei ist, ob der Wohnzweck der Mietwohnung durch diese Gefahr beeinträchtigt wird und der Kläger nach objektiver Betrachtung einen höherwertigen beziehungsweise wirksameren Schutz vor Wassereintruch bei Starkregenereignissen erwarten durfte.

2.3.3. Als einen wesentlichen, die Gefahr des Wassereintruchs begünstigenden Faktor macht der Kläger geltend, die Beklagte habe im Rahmen von Bauarbeiten an der Umgebung in den Jahren 2022 bis 2024 Vorgaben des behördlich genehmigten Umgebungsplans nicht eingehalten. Darauf ist nachfolgend näher einzugehen. Einerseits behauptet der Kläger, der Unterboden der Gartenfläche sei nicht entsprechend der Vorgaben von "V5" (vgl. act. 19/2 S. 3) gestaltet worden. Es seien weder Schotter noch eine netzartige, wasserabführende Matte in den Unterboden eingearbeitet worden (Prot. S. 21; vgl. auch Prot. S. 23 f. und act. 37/1). Die Beklagte bestreitet Letzteres nicht (vgl. Prot. S. 28). Gemäss der Beklagten habe aber hierfür keine Notwendigkeit bestanden. Die Gartenfläche vor der Wohnung des Klägers sei nicht mit einer Tiefgarage unterbaut (vgl. Prot. S. 28), wodurch unter "V5" die Vorgaben bezüglich des "Aufbau[s] im nicht unterbauten Bereich bei bestehenden Oberbodenflächen" zur Anwendung kämen: "Grasnarbe abtragen und 5 cm Oberboden-/Sandgemisch ergänzen/einarbeiten" (act. 35/8 S. 3). Dementsprechend sei zunächst die bestehende Grasnarbe abgetragen, eine Sandschicht aufgeschüttet sowie im Anschluss eine Blumenwiese gesät worden (act. 38 Ziff. 7 und Prot. S. 28 f.). Dass die Gartenfläche vor der Wohnung des Klägers nicht mit einer Tiefgarage unterbaut ist und eine Sandschicht aufgeschüttet wurde, wird vom Kläger nicht explizit in Abrede gestellt (Prot. S. 29 f.). Zwar steht fest, dass weder Schotter noch eine wasserabführende Matte in den Unterboden eingearbei-

tet wurden. Anhand der von den Parteien eingereichten Umgebungspläne (vgl. act. 19/1, act. 35/7 und act. 35/8) kann jedoch als erstellt gelten, dass die Gartenfläche vor dem Sitzplatz nicht unterbaut ist (vgl. act. 35/7 und act. 35/8) – was vom Kläger auch nicht bestritten wird –, womit die vom Kläger behaupteten Vorgaben von "V5" für unterbaute Bereiche auch nicht zur Anwendung kommen. Der Kläger bringt des weiteren bloße Behauptungen vor und vermag nicht überzeugend darzulegen, dass auch Schotter beziehungsweise eine netzartige Matte in den Unterboden hätten eingearbeitet werden müssen. Der Kläger hat die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, so dass davon auszugehen ist, dass die Beklagte den Unterboden vor der Gartenfläche des Klägers entsprechend dem Umgebungsplan gestaltet hat.

2.3.4. Weiter bringt der Kläger vor, dass die Terrainhöhen seines Sitzplatzes sowie der Gartenfläche nicht konform mit dem Umgebungsplan seien. Vor den Bauarbeiten habe der Abschluss seines Sitzplatzes um sechs Zentimeter höher als die daran angrenzende Gartenfläche gelegen (Prot. S. 8). Im Rahmen der Bauarbeiten sei die Gartenfläche um sechs Zentimeter angehoben worden, so dass diese nun auf einer Ebene mit dem Sitzplatz sei (Prot. S. 9). Eigentlich solle der Sitzplatz auf 551.78 m ü. M. liegen, tatsächlich liege dieser aber auf 551.72 m ü. M., mithin sechs Zentimeter tiefer. Dies sei ihm nach Kontakt mit dem Bauamt F. _____ sowie dem Gärtner – zuständig für die Vermessung der Umgebungsflächen – mitgeteilt worden (Prot. S. 9). Sodann hätte entsprechend der Vorgaben von "V5" ein Abschluss des Sitzplatzes mit den Steinen erstellt werden müssen, wobei dies unterlassen worden sei (Prot. S. 9). Diese Behauptungen werden von der Beklagten bestritten (vgl. Prot. S. 28); sie bringt vor, die Umgebung und der Gartenbereich vor dem betroffenen Sitzplatz seien, was die Terraingestaltung und damit auch die Terrainhöhe betrifft, nicht bearbeitet worden (act. 38 Ziff. 8). Einen Beweis für die angeblich nicht dem Umgebungsplan entsprechende Terrainhöhen bringt der Kläger nicht vor. Ferner ist die relevante Stelle – die Verbindung zwischen dem Sitzplatz und der Gartenfläche – nicht auf den vom Kläger eingereichten Fotoaufnahmen ersichtlich (act. 19/1). Des Weiteren ist unklar, inwiefern die Fotoaufnahmen (act. 37/3-5) belegen sollen, dass der Sitzplatz zu tief im Vergleich zur Gartenfläche

ist. Auf act. 37/4 ist zwar ersichtlich, dass der Sitzplatz leicht tiefer als die Gartenfläche zu sein scheint, allerdings ist unklar, wann diese Fotoaufnahme erstellt wurde – ob vor oder nach Vornahme der Bauarbeiten. Sodann ist die vom Kläger behauptete Abweichung von sechs Zentimetern nur knapp ausserhalb der Toleranz von fünf Zentimetern (vgl. Prot. 28) beziehungsweise unter Hinzurechnung der als zulässig zu erachtenden Abweichung von zwei bis drei Zentimetern vom Umgebungsplan (vgl. Prot. S. 28) vernachlässigbar gering. Weiter ist unklar, inwiefern die Vorgaben von "V5" die Beklagte zur Neugestaltung des Abschlusses des Sitzplatzes hin zur Gartenfläche verpflichten sollen, denn eine solche ist nicht im Beschrieb des Plans enthalten (vgl. act. 19/2 S. 3). Hierzu bringt die Beklagte vor, dass einzig die Verbundsteine des Sitzplatzes neu gerichtet worden seien – dies allerdings wegen Sturzgefahr und unabhängig von den Umgebungsarbeiten (act. 38 Ziff. 8). Insofern vermag der Kläger nicht darzulegen, dass die Terrainhöhen des Sitzplatzes sowie der Gartenfläche von der Beklagten im Rahmen der Umgebungsarbeiten verändert worden wären beziehungsweise nicht dem Umgebungsplan entsprechend gestaltet worden wären. Demzufolge ist davon auszugehen, dass die Terrainhöhe der Gartenfläche beziehungsweise des Sitzplatzes konform mit dem Umgebungsplan sind.

2.3.5. Des Weiteren behauptet der Kläger, dass entgegen dem Umgebungsplan auf der Gartenfläche keine Muldenrinne erstellt worden sei (Prot. S. 29). Dies wird von der Beklagten bestritten (vgl. Prot. S. 28). Sodann widerspricht die Behauptung des Klägers der von ihm eingereichten Fotoaufnahme von circa Juni 2024 (act. 19/1 S. 3). Denn darauf ist zu sehen, wie sich eine Mulde nach einem Starkregenereignis vor dem Sitzplatz des Klägers mit Regenwasser gefüllt hat und das Ablaufen in Richtung der Mietwohnung des Klägers verhindert. Am Bestand der Mulde dürfte sich auch durch das Einarbeiten des Sandes beziehungsweise die Ansaat der Blumenwiese nichts geändert haben. Demzufolge ist davon auszugehen, dass durch die Beklagte eine solche Muldenrinne wie auf dem Umgebungsplan vorgesehen erstellt wurde und diese weiterhin – auch nach Fertigstellung der Gartenfläche – Bestand hat.

2.3.6. Nicht weiter zu prüfen ist, ob der Kläger kraft seiner Stellung als Genossenschafter der Beklagten (vgl. art. 35/1) einen Anspruch auf eine dem Umgebungsplan entsprechende Gestaltung hat. Das Mietgericht ist zwar verpflichtet, sämtliche mit der Klage aufgeworfenen Rechtsfragen zu prüfen und kann sich nicht darauf beschränken, die Klage nur unter mietrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen (vgl. hierzu HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Auflage 2017, § 21 N 2). Allerdings wurde ein Anspruch gestützt auf Art. 828 ff. OR weder vom Kläger geltend gemacht noch ist ein solcher ausreichend substantiiert dargelegt worden. Sodann ist mangels Zuständigkeit des hiesigen Gerichts auch nicht weiter darauf einzugehen, ob dem Kläger allenfalls aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung ein Anspruch auf eine dem Umgebungsplan entsprechende Gestaltung der Umgebung vor seiner Wohnung verliehen wird.

2.3.7. Der Kläger konnte demzufolge nicht nachweisen, dass die Beklagte bauliche Veränderungen an der Gartenfläche oder am Sitzplatz vorgenommen hat, die vom Umgebungsplan abweichen. Hinzukommend ist davon auszugehen, dass – wie von der Beklagten vorgebracht (vgl. Prot. S. 29) – eine behördliche Abnahme stattfand, anlässlich derer auch die Einhaltung des behördlich bewilligungspflichtigen Umgebungsplanes überprüft worden ist. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Behauptungen des Klägers umso unplausibler. Unabhängig davon ist im Folgenden zu prüfen, ob aufgrund bestimmter Eigenschaften der Mietwohnung sowie deren Umgebung tatsächlich eine erhöhte Gefahr besteht, dass bei starken Regenfällen Wasser in die Mietwohnung des Klägers eindringt.

2.3.8. Der Kläger äusserte sich nicht dazu, wie oft es tatsächlich zu solchen Starkregenereignissen kommt. Ein Starkregenereignis liegt vor, wenn innert kurzer Zeit eine grosse Menge von Regen zusammenkommt, wobei eine Menge von fünf Liter Regen auf den Quadratmeter innerhalb von fünf Minuten oder siebzehn Liter in einer Stunde vorausgesetzt wird (<https://wetteralarm.ch/blog/was-ist-eigentlich-starkregen.html>, zuletzt abgerufen am 6. Januar 2026). Hierzu brachte der Kläger vor, dass es im Juni 2024 zu einem Starkregenereignis gekommen sei, wodurch

sich eine Wasseransammlung auf seinem Sitzplatz gebildet habe (vgl. Prot. S. 11). Hierzu reichte der Kläger eine Fotoaufnahme (act. 19/1 S. 3) – angeblich aufgenommen im Juni 2024 (Prot. S. 8) – ein. Im Juni 2024 kam es einzig am 3. Juni 2024 zu einem Starkregenereignis, nämlich wurde durch die Wetterstation in G._____ – unweit von F._____ – eine Niederschlagsmenge von 47.3 mm aufgezeichnet (["https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/wasser-gewaesser/messdaten/niederschlag.html](https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/wasser-gewaesser/messdaten/niederschlag.html), "Rgm. ... [Bach in G._____]", zuletzt abgerufen am 18. Dezember 2025). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Fotoaufnahme des Klägers die Konsequenzen jenes Starkregenereignisses vom 3. Juni 2024 zeigt. Ob es in der Zwischenzeit – speziell im Sommer 2025 – zu weiteren solchen Starkregenereignissen gekommen ist, bringt der Kläger nicht vor. Allerdings macht die Beklagte geltend, dass es am 28. Juli 2025 zu Starkregen gekommen sei (act. 38 Ziff. 10). Gemäss der in der Nähe der Mietwohnung des Klägers liegenden Wetterstation in H._____ wurde an diesem Tag eine Niederschlagsmenge von 35.1 mm verzeichnet (vgl. hierzu <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/wasser-gewaesser/messdaten/niederschlag.html>, "H._____ SMA", zuletzt abgerufen am 19. Dezember 2025). Gemäss den Wetterdaten kam es in jenem Jahr am 21. August (37.7 mm), am 5. September (44.5 mm) sowie am 24. November (42 mm) zu teils vergleichbaren Niederschlagsmengen wie am 3. Juni 2024. Insofern belegen diese Daten, dass solche Starkregenereignisse selten sind und es in der Vergangenheit – wie noch festzustellen ist – trotz vergleichsweise hohen Niederschlagsmengen noch nie dazu gekommen ist, dass sich Regenwasser auf dem Sitzplatz des Klägers gesammelt hätte beziehungsweise dieses in die Mietwohnung des Klägers eingedrungen wäre.

2.3.9. Der Kläger macht nicht geltend, dass seine Mietwohnung bereits einmal mit Regenwasser überflutet worden wäre (vgl. act. 18 S. 1 und Prot. S. 7 f.). Allerdings bringt er vor, sein Sitzplatz habe im Jahr 2024 unter Wasser gestanden (Prot. S. 8) – als Beleg hierfür reicht er eine Fotoaufnahme von Juni 2024 ein (act. 19/1 S. 3 und Prot. S. 8). Das auf der Fotoaufnahme sichtbare Absperrband befinde auf der Höhe seines Sitzplatzes (Prot. S. 8). Die Beklagte bringt hiergegen vor, dass es – wie auf der Fotoaufnahme des Klägers (act. 19/1) ersichtlich – einzig während der

Bauphase zu einer Wasseransammlung auf der Gartenfläche gekommen sei, diese sich allerdings etwa vier Meter vor dem Sitzplatz des Klägers befunden habe (act. 38 Ziff. 9). Der Sitzplatz des Klägers habe zu keinem Zeitpunkt unter Wasser gestanden. Der Beklagten ist in dieser Hinsicht beizupflichten: Auf der Fotoaufnahme des Klägers (act. 19/1) ist nicht ersichtlich, dass der Sitzplatz des Klägers unter Wasser stehen würde. Der Kläger behauptet zwar, dass sich unter dem Absperrband sein Sitzplatz befinde, doch der Sitzplatz ist auf der Fotoaufnahme nicht sichtbar. Insofern vermag der Kläger eine Überflutung seines Sitzplatzes im Juni 2024 nicht nachzuweisen; eine Überflutung zu einem anderen Zeitpunkt bringt der Kläger sodann nicht vor. Damit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich die vom Kläger vorgebrachte Gefahr des Wassereinbruchs in die Mietwohnung sowie der Überflutung des Sitzplatzes bisher nicht realisiert hat.

2.3.10. Im Rahmen der Verhandlung beantragte der Kläger die Parteibefragung von D._____, dem Baukommissionspräsidenten sowie Vorstandmitglied der Beklagten (Prot. S. 13). D._____ sei, als im Juni 2024 das Wasser hoch gestanden habe, bei ihm in seiner Mietwohnung gewesen (Prot. S. 13). Bei dem vom Kläger erwähnten "Teich" dürfte es sich wohl um denselben wie auf der Fotoaufnahme von Juni 2024 handeln (act. 19/1 S. 3). Einen Teich zu einem anderen Zeitpunkt erwähnte der Kläger nicht. Da somit bereits eine Fotoaufnahme jener Wasseransammlung in den Akten vorhanden ist, ist nicht zu erwarten, dass eine Parteibefragung von D._____ zu einem andere Beweisergebnis führen würde. Hinzu kommt, dass die Beklagte nicht bestreitet, dass es zu der auf der Fotoaufnahme sichtbaren Wasseransammlung wenige Meter vor dem Sitzplatz des Klägers gekommen ist (vgl. act. 38 Ziff. 9 f.). Damit betrifft die vom Kläger begehrte Parteibefragung von D._____ eine Tatsache, welche von den Parteien nicht bestritten wird, beziehungsweise bereits durch den Kläger bereits ausreichend belegt worden ist. Demzufolge ist auf die Abnahme des angebotenen Beweises aufgrund dessen subjektiver Untauglichkeit zu verzichten.

2.3.11. Sodann ist die Gartenfläche vor dem Sitzplatz des Klägers mit Blick auf die Gefahr eines künftigen Wassereinbruchs zu betrachten. Diese weist nach Ab-

schluss der Umgebungsarbeiten folgende Topografie auf: Eine mehrere Meter lange und ebene Fläche vor dem Sitzplatz der Mietwohnung des Klägers, bevor die Fläche leicht zu einem asphaltierten Gehweg hin ansteigt (vgl. act. 19/1, act. 35/7-8 und act. 35/11-12). Die Höhendifferenz zwischen dem Sitzplatz und dem Gehweg beträgt gemäss den Umgebungsplänen stellenweise rund einen Meter, teilweise aber auch mehr oder weniger (vgl. hierzu act. 19/2, act. 35/7-8 und act. 35/11-12). Insofern besteht durch diese Neigung zum Mehrfamilienhaus beziehungsweise zur Mietwohnung des Klägers hin die Möglichkeit, dass Regenwasser in diese Richtung abfließt. Um folglich eine Überflutung der Mietwohnungen im Erdgeschoss zu verhindern, sind zahlreiche bauliche Elemente vorhanden. So wurde etwa im Rahmen der Umgebungsarbeiten eine fünf Zentimeter dicke Sandschicht in den Unterboden eingearbeitet (Prot. S. 28). Diese dient der Lockerung des Bodens und hat einen positiven Einfluss auf die Wasserdurchlässigkeit sowie die Drainage. Sodann wurde auf der Ebene eine Muldenrinne eingearbeitet (vgl. Prot. S. 28 und act. 19/1 S. 3). Bei starkem Regenfall kann sich diese – wie auf den Fotoaufnahmen des Klägers ersichtlich (act. 19/1 S. 3) – mit Regenwasser füllen und verhindert insofern ein Weiterfliessen des Regenwassers in Richtung der Mietwohnung des Klägers. Die Funktionsfähigkeit der Regenrinne wird allerdings beeinträchtigt, wenn der Kläger einen Graben baut, um das Wasser ablaufen zu lassen, ist doch deren Zweck das Sammeln und kontrollierte Abfliessenlassen von Regenwasser (vgl. Prot. S. 15). Sodann existiert ein Siphon (act. 35/12, Bild unten rechts), von welchem der Kläger behauptet, dass dieser ein Ausstiegsschacht eines Schutzraumes sei (Prot. S. 21). Unabhängig von der Funktion als Ausstiegsschacht kann in den Siphon auch Wasser abfliessen (vgl. Prot. S. 21). Da der Siphon so wie die Muldenrinne Regenwasser sammelt, begegnet diese Vorrichtung ebenso der Gefahr des Wassereintruchs in die Mietwohnung des Klägers. Damit kann festgehalten werden, dass bereits auf der Gartenfläche zahlreiche Massnahmen ergriffen wurden, um das Regenwasser vor dem Abfliessen in Richtung der Mietwohnung des Klägers abzuhalten. Sollte das Regenwasser dennoch den bedeckten Sitzplatz des Klägers erreichen, bestehen weitere Schutzmechanismen: Der Kläger behauptet unter anderem, der Sitzplatz weise keinen Abschluss zur Gartenfläche hin auf, so dass Regenwasser "bequem" unter seinen Sitzplatz laufen könne (Prot. S. 9). Es ist unklar,

inwiefern es problematisch ist, dass Regenwasser unter den Sitzplatz läuft. Es ist davon auszugehen, dass das Mehrfamilienhaus über eine Abdichtung gegen aussen hin und ausserdem über ein Entwässerungssystem verfügt, welche verhindern, dass sich sammelndes Regenwasser durch die Wände hindurch in den Innenraum gelangt. Vielmehr ist wohl ein Abfliessen des Wassers unter dem Sitzplatz der Verhinderung des Wassereintritts dienlich, weil sich das Regenwasser so nicht vor dem Sitzplatz anstauen und nach Erreichen der notwendigen Höhe in die Mietwohnungen fliessen kann. Sodann verfügt der Sitzplatz – wie auf den Fotoaufnahmen des Klägers ersichtlich (act. 37/3-5) und von der Beklagten vorgebracht (Prot. S. 29) – über eine Neigung von circa 1.5 %, so dass Regenwasser aufgrund der Schwerkraft in die entgegengesetzte Richtung zur Gartenfläche hin abfliesst. Des Weiteren bringt der Kläger vor, seine Tür zum Sitzplatz hin verfüge über keinen wasserdichten Abschluss (act. 18/1 S. 2 und act. 37/2 S. 6). Eine Fotoaufnahme oder einen anderen Beweis, welcher belegen würde, dass kein wasserdichter Abschluss der Türe besteht, legt der Kläger allerdings nicht vor. Gleich verhält es sich beim Vorbringen, der Parkettboden liege unter dem Niveau des Sitzplatzes (act. 18 S. 2 und act. 37/2 S. 6). Damit ist erstellt, dass zahlreiche bauliche Massnahmen an der Gartenfläche beziehungsweise der Mietwohnung des Klägers vorhanden sind, welche die Gefahr des Wassereintritts bei einem Starkregenereignis minimieren können.

2.3.12. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es nur an wenigen Tagen im Jahr zu derart starken Niederschlägen kommt, anlässlich derer überhaupt die Gefahr bestünde, dass sich Regenwasser auf dem Sitzplatz des Klägers sammeln und im Anschluss in dessen Wohnung fliessen könnte. Zudem existieren zahlreiche bauliche Massnahmen an der Gartenfläche sowie der Mietwohnung des Klägers, welche die Gefahr eines Wassereintritts weiter reduzieren. Unter diesen Umständen ist die Gefahr eines Wassereintritts als sehr niedrig einzustufen und davon auszugehen, dass diese bloss (abstrakte) Gefahr den Kläger im Gebrauch der Wohnung nicht in einem Mass einschränkt, dass ein Mangel an der Mietwohnung des Klägers begründet würde. Der Kläger konnte insofern bei Abschluss des Mietvertrages nicht mit einem höheren Schutz der Mietwohnung vor Wassereintritt bei Starkregen-

eignissen rechnen. Auch muss berücksichtigt werden, dass stets – bei jeder Wohnung – ein Restrisiko des Wassereinbruchs verbleibt, da die Beklagte als Vermieterin nicht dazu verpflichtet werden kann, Massnahmen gegen sämtliche, insbesondere auch ausserordentliche und seltene Starkregenereignisse oder andere mögliche Naturereignisse zu treffen. Ein Mangel ist demnach zu verneinen.

2.3.13. Da das Vorliegen eines Mangels an der Mietwohnung des Klägers zu verneinen ist, scheidet auch die Möglichkeit der Mietzinsreduktion aus. Da bereits jene Voraussetzung der Mietzinsreduktion nicht gegeben ist, ist auf die weiteren Voraussetzungen nicht näher einzugehen. Demzufolge ist der Anspruch des Klägers auf eine Reduktion des Mietzinses für seine Mietwohnung abzuweisen.

2.3.14. Die Gefahr eines Wassereinbruchs begründet im vorliegenden Fall keinen Mangel an der Mietwohnung des Klägers. Daher war die Beklagte, auch nach entsprechender Information durch den Kläger, nicht verpflichtet, weitere Massnahmen zur Beseitigung dieser Gefahr umzusetzen. Sodann ist Folgendes zu erwähnen: Zwar kommt dem Kläger ein exklusives Nutzungsrecht am Sitzplatz, einem Bestandteil seiner Mietwohnung, zu, was denn auch von der Beklagten anerkannt worden ist (vgl. act. 35/1). Die Gartenfläche vor der Mietwohnung des Klägers ist mangels expliziter Vereinbarung zwischen den Parteien jedoch nicht Teil der Mietfläche – etwas anderes wird vom Kläger beziehungsweise der Beklagten auch nicht geltend gemacht (vgl. Prot. S. 6/S. 11 und act. 35/15). Allerdings brachte der Kläger im Rahmen der Verhandlung Folgendes vor: "Ich behaupte nicht, dass dieser Bereich zur Mietfläche gehört. Aber es war faktisch so und wurde vorher nie beanstandet" (Prot. S. 11). Ein wie vom Kläger vorgebrachtes mietvertragsähnliches Verhältnis bezüglich der Gartenfläche ist allerdings zu verneinen, da die Beklagte den Kläger mehrfach darauf hingewiesen hat, dass sie dessen Verhalten auf der Gartenfläche – das Ausheben eines Erdwalles oder das Anbringen eines Grabens – nicht dulde (act. 35/15 und act. 35/16) und jene Fläche nicht vom Kläger mitgemietet worden sei (act. 35/15 und act. 35/16). Demzufolge ist nicht von einer entsprechenden, konkludenten Willenserklärung von Seiten der Beklagten auszugehen, zumal der Kläger hierfür keine Gegenleistung, nämlich einen Mietzins, entricht-

tet hat. Ein mietvertragsähnliches Verhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten in Bezug auf die Gartenfläche vor dem Sitzplatz des Klägers ist somit zu verneinen. Da die Gartenfläche somit nicht Teil der Mietfläche ist und deren Beschaffenheit keinen Mangel an der Mietwohnung des Klägers zur Folge hat, ist auch ausgeschlossen, dass der Kläger eigenmächtig zur Ersatzvornahme schreitet und Veränderungen an der Gartenfläche vornimmt, wie etwa das Erstellen eines Grabens sowie das Ausheben eines Erdwalles. Der Kläger kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht auf Art. 253 OR berufen, da ihm lediglich ein Nutzungsrecht an der Gemeinschaftsfläche, einschliesslich der Gartenfläche, eingeräumt wurde. Ein solches Nutzungsrecht umfasst jedoch nicht die Befugnis, Änderungen an der Gartenfläche vorzunehmen oder diese zu "unterhalten" (vgl. Prot. S. 11). Die Verantwortung für den Unterhalt der Gartenfläche obliegt exklusiv der Beklagten oder den von ihr beauftragten Personen. Darüber hinaus ist es dem Kläger auch künftig nicht gestattet, unter Berufung auf die bloss theoretische Gefahr eines Wassereintruchs entsprechende Veränderungen an der Gartenfläche vorzunehmen.

3. Blumenwiese

3.1. Standpunkt des Klägers

Der Kläger bringt in den schriftlichen Stellungnahmen vom 13. November 2025 beziehungsweise vom 14. November 2025 (act. 37/1-2) vor, die seit Mietbeginn vor der Wohnung liegende Blumenwiese sei vom Hauswart im Auftrag der Beklagten im Frühjahr 2024 entfernt worden (act. 37/2 S. 1). Nachdem er im Anschluss erneut Blumen angesät habe, habe die Beklagte ihn aufgefordert, diese zu entfernen und das Ansäen von Blumen in Zukunft zu unterlassen (act. 37/2 S. 2-3). Er weigere sich, die vorhandenen Blumen auf Anordnung der Beklagten hin auszureissen (act. 37/2 S. 3).

3.2. Standpunkt der Beklagten

Die Beklagte bestreitet die Aussagen des Klägers, äusserte sich allerdings im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Klage sowie der Verhandlung nicht explizit zum vom Kläger gemachten Vorwurf, wonach sie die Blumenwiese vor der Mietwohnung des Klägers entfernt habe beziehungsweise habe entfernen lassen.

3.3. Beurteilung

3.3.1. Zunächst bedarf es der Klärung, ob der Kläger nachzuweisen vermag, dass – wie von ihm behauptet – die Blumenwiese durch die Beklagte entfernt wurde. Die vom Kläger vorgelegten Fotoaufnahmen zeigen den Zustand der Gartenfläche im Jahr 2019 sowie am 8. Mai 2020 (act. 19/1). Diese Aufnahmen zeigen zahlreiche weisse Blumen (vermutlich Margeriten) auf der Gartenfläche vor dem Sitzplatz des Klägers, doch wie in den Aufnahmen der Beklagten aus dem Jahr 2024 zu sehen ist, wurde diese gesamte Fläche in der Zwischenzeit bearbeitet (vgl. act. 35/12). Eine Fotoaufnahme der aktuellen Situation beziehungsweise derjenigen nach den Bauarbeiten, welche das Fehlen der Blumenwiese zeigt, legt der Kläger nicht vor. Hingegen ist auf von der Beklagten vorgelegten Fotoaufnahmen ersichtlich, wie vor dem Sitzplatz des Klägers am 28. Juli 2025 eine Grünfläche besteht (act. 35/13). Dies entspricht dem Umgebungsplan (act. 35/8), gemäss welchem die Beklagte verpflichtet wurde, die Gartenfläche vor dem Sitzplatz entsprechend der Vorgaben von "V5" zu gestalten. Gemäss Legende (act. 35/8 S. 3) wird – wie der Kläger richtigerweise vorbringt (Prot. S. 6) – die Beklagte durch die Vorgaben von "V5" dazu verpflichtet, "UFA-Blumenrasen CH-i-G", der aus über vierzig einheimischen Wildblumen und Wildgräsern besteht, niedrig wachsend und reich blühend ist, anzusäen (vgl. <https://wildblumen.ufasamen.ch/gartenbau/product/blumenrasen/ufa-blumenrasen-ch-i-g>, zuletzt abgerufen am 12. Dezember 2025; vgl. Prot. S. 28 f.). Gemäss dem Kläger selbst ist die Beklagte dem nachgekommen und hat wieder eine Wiese angesät (vgl. Prot. S. 7). Der Kläger vermag damit nicht überzeugend darzulegen, dass die Blumenwiese vor seiner Mietwohnung nicht (mehr) existiert. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Beklagte nach Abtragung der früheren

Grasnarbe im Rahmen der Umgebungsarbeiten wieder eine Blumenwiese angesät hat.

3.3.2. Im Rahmen der Verhandlung erwähnte der Kläger dreissig Fotos, welche die Situation des Sitzplatzes sowie der Umgebung seit Frühsommer 2024 zeigen sollen und zu edieren seien (Prot. S. 18). Mit deren Hilfe wolle er den vorherigen Zustand der Gartenfläche und insbesondere denjenigen der Blumenwiese darlegen (vgl. Prot. S. 18). Sodann beantragte der Kläger die Parteibefragung von C.____, der Geschäftsführerin der Beklagten (Prot. S. 14). Sie solle berichten, welche Blumen sich früher auf der Blumenwiese befunden hätten und weshalb diese hätten verschwinden müssen (Prot. S. 14). Der Kläger hat bereits mehrere Fotoaufnahmen des Zustandes der Gartenfläche vor den Umgebungsarbeiten eingereicht (act. 19/1 S. 1 f.), welche unter anderem auch die Blumenwiese im Jahr 2019 sowie im Jahr 2020 abbilden. Demzufolge ist nicht zu erwarten, dass jene Fotoaufnahmen beziehungsweise die Aussagen von C.____ zu einem anderen Beweisergebnis führen würden, da der Zustand der Gartenfläche sowie der Blumenwiese vor den Bauarbeiten bereits ausreichend dokumentiert ist. Somit sollen die Fotoaufnahmen sowie die Parteibefragung von C.____ Tatsachen belegen, welche durch andere Beweise bereits ausreichend erstellt sind, so dass die Beweisanträge des Klägers aufgrund subjektiver Untauglichkeit abzuweisen sind.

3.3.3. Der Kläger vermag das Fehlen der Blumenwiese und damit das Vorliegen eines Mangels an seiner Mietwohnung nicht darzulegen. Nichtsdestotrotz gilt es Folgendes anzufügen: Weder die Gartenfläche noch die Blumenwiese sind Teil des vom Kläger gemieteten Bereichs, denn diese liegen auf der Gemeinschaftsfläche. Dies bedeutet dem Grundsatz nach, dass der Kläger von der Beklagten vorgenommene Veränderungen an der Gemeinschaftsfläche beziehungsweise der Umgebung der Mietwohnung des Klägers, wie das von ihm behauptete Entfernen der Blumenwiese oder das Wachsen von Disteln (vgl. Prot. S. 14), zu dulden hat. Veränderungen ausserhalb der Mietfläche beziehungsweise deren Umgebung vermögen nur im Extremfall einen Mangel zu begründen. Vorliegend bringt der Kläger einen solchen nicht substantiiert genug vor beziehungsweise beschränkt sich dar-

auf, das Fehlen der Blumenwiese zu behaupten. Der Kläger verzichtet darauf darzulegen, inwiefern die fehlende Blumenwiese die Gebrauchstauglichkeit seiner Wohnung einschränkt und damit einen Mangel zur Folge hat.

3.3.4. Nur in besonderen Konstellationen ist es denkbar, dass eine fehlende Blumenwiese einen solchen Extremfall darstellt und damit einen Mangel an einer Mietwohnung zu begründen vermag. Die Mietwohnung dient dem Wohnen (vgl. act. 35/1: "Verwendung zu Wohnzwecken"). Das Fehlen der Blumenwiese schränkt den Kläger im Gebrauch der Wohnung auf keine Weise ein. Der Kläger konnte nicht damit rechnen, dass die Blumenwiese von der Beklagten zum Zweck des Wohnens erhalten bleiben würde. Überdies ist bei der Beurteilung der Tauglichkeit zum vereinbarten Gebrauch auf eine objektive Betrachtung abzustellen, rein subjektive Faktoren – wie etwa eine angeblich verminderte Ästhetik der Gartenfläche durch eine fehlende Blumenwiese – sind nicht von Relevanz. Sodann muss es der Beklagten als Vermieterin und Eigentümerin der Liegenschaft freistehen, eine wie hier vom Kläger behauptete und derart geringfügige Veränderung an der Gartenfläche vorzunehmen, zumal öffentlich-rechtliche Bestimmungen eine Neugestaltung der Gartenfläche notwendig machten.

3.3.5. Schliesslich ist auch von keiner gesonderten Zusicherung über den Bestand einer Blumenwiese vor dem Wohnzimmerfenster der Mietwohnung des Klägers auszugehen. Der schriftliche Mietvertrag zwischen den Parteien (act. 35/1) enthält keine Vereinbarung betreffend die konkrete Ausgestaltung der Gartenfläche vor der Mietwohnung des Klägers. Sodann behauptet der Kläger denn auch gar nicht, dass eine Zusicherung der Beklagten hinsichtlich des Bestandes beziehungsweise der Gestaltung der Blumenwiese bestanden habe (vgl. Prot. S. 11). Er gab im Rahmen der Parteibefragung zu Protokoll, dass bezüglich der Blumen zwischen den Parteien nichts vereinbart worden sei – und auch nichts habe vereinbart werden müssen (Prot. S. 11). Auch eine Zusicherung, wonach die Beklagte die Gartenfläche und darunter insbesondere die Blumenwiese in demjenigen Zustand erhalten wird, in welchem sie der Kläger bei Mietantritt vorgefunden hatte, wurde nicht abgegeben. Mangels konkreter (ausdrücklicher oder stillschweigender) besonderer Ver-

einbarung der Parteien liegt somit ein Mangel nur dann vor, wenn der tatsächliche Zustand des Mietobjekts von dem abweicht, was der Kläger als Leistung objektiv von der Mietwohnung erwarten durfte. Dies ist wie erwähnt (vgl. Erwägung 3.3.3 ff. oben) vorliegend nicht der Fall.

3.3.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nicht erstellt ist, dass die Beklagte die Blumenwiese vor der Wohnung des Klägers entfernt hat. Ungeachtet dessen hat der Kläger mangels einer dahingehenden Vereinbarung keinen Anspruch auf den Fortbestand der Blumenwiese und kann insofern die konkrete Gestaltung der Gartenfläche nicht beanstanden. Eine fehlende Blumenwiese auf der Gemeinschaftsfläche stellt keinen Mangel an der Mietwohnung dar; der Kläger hat Veränderungen der Umgebung seiner Mietwohnung hinzunehmen. Die Ansprüche des Klägers auf Wiederherstellung der Blumenwiese sowie Mietzinsreduktion sind folglich abzuweisen. Ferner ist der Kläger nicht befugt, Veränderungen an der Gartenfläche ohne das Einverständnis der Beklagten vorzunehmen und auf dieser Blumen zu pflanzen beziehungsweise zu entfernen. Sodann stünde es dem Kläger frei, Blumentöpfe auf seinem Sitzplatz aufzustellen oder – wie von der Beklagten angeboten – Beete im Gemeinschaftsgarten zu nutzen (vgl. act. 35/15).

4. Baulärm und Schutthaufen

4.1. Standpunkt des Klägers

Der Kläger machte im Rahmen der Verhandlung geltend, es habe im Zeitraum von 2022 bis 2024 ständig Baubetrieb vor seiner Mietwohnung geherrscht (Prot. S. 6). Sodann habe er während den Bauarbeiten an der Umgebung in einer Baugrube gelebt und dies so hingenommen (Prot. S. 7 und S. 15). Ferner sei vor seiner Mietwohnung ein Schutthaufen errichtet worden (Prot. S. 6). Als Wiedergutmachung für jene Beeinträchtigungen verlange er eine Entschädigung (Prot. S. 7).

4.2. Standpunkt der Beklagten

Die Beklagte bestreitet die vom Kläger gemachten Ausführungen und fügte an, es sei ihr nie zur Kenntnis gebracht worden, dass die Bautätigkeiten an der Umgebung den Kläger im Gebrauch seiner Mietwohnung beeinträchtigt und insofern einen Mangel an seiner Mietwohnung begründet hätten (Prot. S. 19).

4.3. Beurteilung

4.3.1. Der Kläger machte weder im Rahmen des Schlichtungsverfahrens (vgl. act. 17), der Klageschrift (act. 18) noch in seinen Stellungnahmen (act. 37/1 und act. 37/2) Schadenersatz beziehungsweise eine "Entschädigung" geltend. Erst im Rahmen der Verhandlung forderte er Schadenersatz aufgrund des Baulärms beziehungsweise der Schutthalde (Prot. S. 6 f. sowie S. 15). Der Kläger macht damit einen neuen Anspruch geltend, wobei die Voraussetzungen für eine Klageänderung nach Art. 227 ZPO – dieselbe Verfahrensart sowie ein sachlicher Zusammenhang zu den anderen Ansprüchen – klarerweise erfüllt sind.

4.3.2. Allerdings reichte der Kläger keinerlei Beweise zu den Akten, welche übermässige Immissionen durch die Bautätigkeiten belegen würden. So verhält es sich auch in Bezug auf die Schutthalde; Fotoaufnahmen oder ähnliche Belege wurden dem Gericht nicht eingereicht. Ausserdem wurde vom Kläger nicht substantiiert, inwiefern die Bautätigkeiten sowie die Schutthalde einen Mangel an seiner Mietwohnung zu begründen vermochten. Da von der Beklagten bestritten wird, dass übermässige Immissionen beziehungsweise die Schutthalde einen Mangel an der Mietwohnung des Klägers begründet hätten, trägt der Kläger die Beweislast, wobei er konsequenterweise auch die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat. Aus diesem Grund sind die Schadenersatzansprüche des Klägers im Zusammenhang mit dem Baulärm sowie der Schutthalde abzuweisen.

4.3.3. Nichtsdestotrotz gilt es zur Schadenersatzforderung Folgendes zu erwähnen: Die Bauarbeiten an der Umgebung begannen im Jahr 2022 und wurden im Sommer 2024 abgeschlossen (act. 38 Ziff. 3 und act. 38 Ziff. 12; Prot. S. 10). Somit lagen das Ende der Bauarbeiten und damit auch deren angebliche Immissionen

sowie die behauptete Schutthalde zum Zeitpunkt der Klageeinreichung bereits ein Jahr zurück. Der Kläger informierte die Beklagte im Rahmen der Verhandlung vom 14. November 2025 erstmals über diese potenziellen Mängel (Prot. S. 19). Eine frühere Mängelrüge konnte der Kläger nicht darlegen beziehungsweise behauptete dies gar nicht erst. Auch wenn der Kläger das Vorliegen der Mängel hätte beweisen können, kommen Schadenersatzansprüche nicht (mehr) in Betracht: Die den Schadenersatzansprüchen zugrundeliegenden Mängel wurden erst drei Jahre nach Aufnahme der Bautätigkeiten respektive mehr als ein Jahr nach deren Beendigung gerügt. Insofern konnte die Beklagte nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass der Kläger auf allfällige Mängelrechte im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an der Umgebung verzichtet hat und die deswegen erhobenen Schadenersatzansprüche verwirkt sind. Dies hat umso mehr zu gelten, als dass der Kläger jene Ansprüche weder im Schlichtungsverfahren vorbrachte noch in seiner Klage vor Mietgericht, sondern erst im Rahmen der Gerichtsverhandlung.

4.3.4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Schadenersatzansprüche des Klägers mangels von ihm vorgelegten Beweisen abzuweisen sind. Ferner wurden die den Schadenersatzansprüchen zugrundeliegenden Mängel zu einem viel zu späten Zeitpunkt gerügt, so dass diese bereits verwirkt sind. Insofern erübrigt sich auch die Frage, inwiefern der Kläger die Schadenersatzansprüche zu beziffern hätte, sodass das Gericht darüber entscheiden kann.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Prozesskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen.
2. Vorliegend unterliegt der Kläger vollumfänglich. Somit sind ihm die gesamten Gerichtskosten aufzuerlegen und er ist antragsgemäss zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 106 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO).
3. Die Gerichtskosten sind unter Berücksichtigung des Streitwerts, des Zeitauf-

wands des Gerichts sowie der Schwierigkeit des Falles auf Fr. 1'750.– festzusetzen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG). Sie sind aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen und der Fehlbetrag ist bei ihm nachzufordern.

4. Die Parteientschädigung ist unter Berücksichtigung derselben Parameter auf Fr. 2'600.– festzusetzen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV, inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer).

VI. Rechtsmittel

Da der Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt, ist gegen das vorliegende Urteil die Beschwerde zulässig (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen.
2. Die hinterlegten Mietzinse (derzeit Fr. 4'072.–) werden mit Rechtskraft dieses Urteils vollumfänglich der Beklagten ausbezahlt.

Die Beklagte hat dem Gericht unaufgefordert die entsprechenden Kontoangaben zukommen zu lassen.

Der Kläger wird darauf hingewiesen, dass er künftig fällig werdende Mietzinse ab Rechtskraft dieses Urteils wieder direkt an die Beklagte und nicht mehr an die Bezirksgerichtskasse zu bezahlen hat.

3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'750.– festgesetzt.

Verlangt keine der Parteien eine schriftliche Begründung des Urteils, so ermässigt sich die Entscheidgebühr auf zwei Drittel.

4. Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und im Umfang von Fr. 875.– aus dem Kostenvorschuss bezogen. Der Mehrbetrag wird vom Kläger nachgefordert.
5. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'600.– (inkl. Mehrwertsteuer und Barauslagen) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an
 - den Kläger,
 - die Beklagtesowie nach Eintritt der Rechtskraft an
 - die Bezirksgerichtskasse Hinwil, unter Hinweis auf Dispositivziffer 2 des Urteils.
7. Eine Beschwerde 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 Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT HINWIL

Mietgericht

Die Einzelrichterin:

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Züst

MLaw Z. Schärer

versandt am: