

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG210015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. A.  
Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

## Urteil vom 11. Februar 2022

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_\_,
3. **C.**\_\_\_\_\_,
4. **D.**\_\_\_\_\_,
5. **E.**\_\_\_\_\_,
6. **F.**\_\_\_\_\_,

Mieter, Kläger und Berufungskläger

alle vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**G.**\_\_\_\_\_ **AG**,

Vermieter, Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch H.\_\_\_\_\_ AG, diese

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

betreffend **Forderung aus Mietverhältnis (Rückweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom  
17. August 2020 (MD190004)

Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom  
11. Dezember 2020 (NG200011)

Rückweisungsentscheid des Schweiz. Bundesgerichtes vom 27. August 2021  
(4A\_65/2021)

**Rechtsbegehren der Kläger:**

(act. 3/21 S. 1-3)

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kläger bezüglich der Nebenkosten getäuscht wurden und die Saldi für die Nebenkostenabrechnungen nicht geschuldet sind bzw. den Klägern die ungerechtfertigten Nachzahlungen zurückzuerstatten sind:
  - 1.1 Kläger 1 (recte: Kläger 1 und 2): Nicht geschuldet sind die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2008/2009 bis 2013/2014. Die Zahlungen von total Fr. 9'723.30 sind zurückzuerstatten (für die Abrechnung 2008/2009 und 2009/2010 Fr. 2'613.35 und für die Abrechnungen 2010/2011 bis 2013/2014 Fr. 7'109.95).
  - 1.2 Kläger 2 (recte: Kläger 3 und 4): Die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 bis 2013/2014 sind nicht geschuldet und die geleistete Zahlung von total Fr. 9'434.55 ist zurückzuerstatten.
  - 1.3 Kläger 3 (recte: Kläger 5 und 6): Nicht geschuldet sind die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2006/2007 bis 2013/2014. Zurückzuerstatten sind die geleisteten Zahlungen von total Fr. 13'286.25 (2006/2007 bis 2008/2009 Fr. 4'346.15 und 2009/2010 bis 2013/2014 Fr. 7'140.10).
2. Eventualiter sei festzustellen, dass nicht sämtliche Nebenkostenpositionen genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden wurden. Es seien die ungültigen oder unklaren Nebenkostenpositionen ausdrücklich aus dem Mietvertrag zu streichen.
3. Subeventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 (recte: Kläger 1 und 2, 3 und 4 und 5 und 6) betr. die Perioden 2009/2010 bis 2013/2014 je eine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sämtliche nicht vereinbarten Kosten, sämtliche Reparaturkosten, sämtliche Kosten für den Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen.
4. Es sei die Beklagte zu verpflichten, beim Betriebsamt Bülach folgende gegen die Kläger eingeleiteten Betreibungen vollumfänglich zurückzuziehen und löschen zu lassen:
  - Betreibungen Nr. 1 und 2 über Fr. 3'577.35 (Kläger 3 und 4);
  - Betreibungen Nr. 3 und 4 über Fr. 2'023.50 (Kläger 1 und 2);
  - Betreibungen Nr. 5 und 6 über Fr. 3'760.20 (Kläger 5 und 6).
5. Eventualiter sei das Betriebsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen.
6. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Betreibungsverfahren ungerechtfertigterweise eingeleitet worden ist, weshalb die Betreibung aufgrund dieses Urteils aufzuheben ist.
7. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 (recte: Kläger 1 und 2) den Nachweis der Nebenkosten für die Garage und den Bastelraum vertragsgemäss abzurechnen und den allfällig zu viel bezahlten Betrag zurückzuerstatten.

8. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 (recte: Kläger 1 und 2, 3 und 4 und 5 und 6) jeweils das Ableseblatt des individuellen Heizverbrauchs der betr. Nebenkostenabrechnung beizulegen.
  9. Die Beklagte sei zu verpflichten, die korrekte Nebenkostenabrechnung alljährlich spätestens innert 6 Monaten nach der Abrechnungsperiode abzurechnen und den Klägern alljährlich eine Abrechnung zuzustellen.
- Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (+MWST) zu Lasten der Beklagten."

**Urteil des Mietgerichtes vom 25. Januar 2018 (MD160002):**

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger 1 den Betrag von Fr. 146.90 zurückzuerstatten (Rechtsbegehren Ziffer 7).
2. Im Übrigen wird die Klage vollumfänglich abgewiesen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'320.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden den Klägern 1-6 zu je einem Sechstel auferlegt.
5. Die Kläger 1-6 werden verpflichtet, der Beklagten je eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 6.-7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

**Berufungsanträge der Kläger vom 23. Mai 2018:**

(act. 52 S. 2 f. in NG180006)

- "1. Das Urteil des Mietgerichts Bülach vom 25. Januar 2018 (Geschäft Nr. MD160002) sei in Gutheissung der Berufung betreffend Dispositiv Ziffer 2, 3, 4, 5, 6 und 7 aufzuheben und wie folgt zu erlassen:
  - 2.1 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 1 und 2 den Betrag von Fr. 9'723.30 für die ungerechtfertigten Nebenkostenzahlungen 2008/09 bis 2013/14 zurückzuerstatten.
  - 2.2 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 3 und 4 den Betrag von Fr. 9'434.55 für die ungerechtfertigten Nebenkostenzahlungen 2009/10 bis 2013/14 zurückzuerstatten.
  - 2.3 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 5 und 6 den Betrag von Fr. 13'286.25 für die ungerechtfertigten Nebenkosten 2006/2007 bis 2013/14 zurückzuerstatten.

3. Eventualiter seien in Gutheissung der Berufung die Akten zur neuen Entscheidung verbunden mit der Weisung zur Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Subeventualiter sei festzuhalten, dass die Nebenkosten, wie Hauswart-raummiete, Kleinspesen, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Kanalisation, Serviceabonnement Wasserenthärtungsanlage, Serviceabonnement Feuerlöscher, Serviceabonnement Lift(reparaturen), Serviceabonnement Entlüftungsanlage, Serviceabonnement Pumpen, Serviceabonnement Waschmaschine/Tumbler sowie Facilitymanagementdienstleistungen nicht genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden wurden bzw. es sei festzuhalten, dass die ungültigen oder unklaren Nebenkostenpositionen, welche den Unterhalt betreffen nicht geschuldet sind und es sei den Berufungsklägern die in Ziff. 2.1 bis 2.3 genannten Beträge zurückzuerstatten.
5. Subsubeventualiter sei die Berufungsbeklagte zu verpflichten, den Berufungsklägern 1 bis 6 betr. die umstrittenen Perioden gemäss Ziff. 2.1 bis 2.3 eine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sämtliche nicht vereinbarten Kosten, sämtliche Reparaturkosten, sämtliche Kosten für den Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen und den Berufungsklägern die in Ziff. 2.1 bis 2.3 genannten Beträge zurückzuerstatten.
6. Es sei die Beklagte zu verpflichten, beim Betreibungsamt Bülach folgende gegen die Kläger eingeleiteten Betreibungen vollumfänglich zurückzuziehen und löschen zu lassen:
  - Betreibungen Nr. 1 und 2 über Fr. 3'577.35 (Kläger 3 und 4);
  - Betreibungen Nr. 3 und 4 über Fr. 2'023.50 (Kläger 1 und 2);
  - Betreibungen Nr. 5 und 6 über Fr. 3'760.20 (Kläger 5 und 6).
7. Eventualiter sei das Betreibungsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen.
8. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Betreibungsverfahren un gerechtfertigterweise eingeleitet worden ist, weshalb die Betreibung aufgrund dieses Urteils aufzuheben ist.

Die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten (zuzüglich MwSt.) sowohl des erstinstanzlichen wie auch des Berufungsverfahrens seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen."

**Urteil des Obergerichts vom 15. März 2019 (NG180006):**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Entscheid des Bezirksgerichts Bülach vom 25. Januar 2018 (MD160002-C) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'900.– festgesetzt und den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'200.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von

Fr. 1'100.– und den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 1'600.– auferlegt. Die Entscheidungsbüher wird aus den von den Klägern 1 bis 6 geleisteten Kostenvorschüssen bezogen.

3. Die Kläger 1 bis 6 werden verpflichtet, der Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 5'000.– zzgl. 7.7 % MwSt. zu bezahlen, unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag. Im internen Verhältnis wird die Parteientschädigung den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'550.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 1'450.– und den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 2'000.– auferlegt.
- 4.-5. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

#### **Urteil des Bundesgerichts vom 8. Oktober 2019:**

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 15. März 2019 aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Beurteilung an das Obergericht zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdeführern, diesen unter solidarischer Haftbarkeit, auferlegt.
3. Schriftliche Mitteilung

#### **Urteil des Obergerichts vom 20. November 2019 (NG190023):**

1. Dispositiv-Ziffern 2. bis 5. des Urteils des Mietgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 25. Januar 2018 werden aufgehoben und die Sache wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 3'900.– festgesetzt und mit den von den Berufungsklägern geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
3. Die Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren wird auf Fr. 3'000.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer festgesetzt.

4. Der Entscheid über die Verteilung der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.
5. Es wird vorgemerkt, dass die Berufungskläger für das Verfahren NG180006 bei der Rechtsmittelinstanz Kostenvorschüsse von insgesamt Fr. 3'900.– geleistet haben.
- 6.-7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

**Urteil des Mietgerichtes vom 17. August 2020 (MD190004):**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr (einschliesslich Prozess-Nr. MD160002-C) wird festgesetzt auf:  
Fr. 4'320.– die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 3'900.– Entscheidegebühr gemäss Urteil des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 20. November 2019 (Prozess-Nr. NG190023-O).
3. Die Gerichtskosten werden den Klägern 1 bis 4 jeweils zu 15 % und den Klägern 5 und 6 jeweils zu 20 % auferlegt.
4. Die Kläger 1 bis 4 werden verpflichtet, der beklagten Partei je eine Parteientschädigung von Fr. 1'834.65 (inkl. Mehrwertsteuer) und die Kläger 5 und 6 werden verpflichtet, der Beklagten je eine Parteientschädigung von Fr. 2'446.2 (inkl. Mehrwertsteuer) für die Verfahren vor erster und zweiter Instanz (Prozess-Nr. MD160002-C, Prozess-Nr. MD190004-C und Prozess-Nr. NG190023-O) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung

**Berufungsanträge der Kläger vom 25. September 2020:**  
(act. 21 S. 2 f.)

- " 1. Das Urteil des Mietgerichts Bülach vom 17. August 2020 (Geschäfts Nr. MD190004) sei in Gutheissung der Berufung betreffend Dispositiv Ziffer 1, 2, 3 und 4 aufzuheben und wie folgt zu ändern:

- 1.1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 und 2 aus den Nebenkostenabrechnungen 2010/11 bis 2013/14 den Betrag von CHF 2'349.45 zurückzuerstatten.
- 1.2. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 3 und 4 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/2014 den Betrag von CHF 3'208.75 zurückzuerstatten.
- 1.3. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägerin 5 und 6 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 3'208.75 zurückzuerstatten.
2. Eventualiter sei die Sache zur quantitativen Beurteilung der Rückerstattungsbeträge der Kläger 1 bis 6 im Zusammenhang mit den von der Beklagten geltend gemachten Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 hinsichtlich der Position "Diverse Betriebskosten" erneut an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die Gerichtskosten seien den Klägern 1 und 2 je zu 11.60%, den Klägern 3 und 4 je zu 10.35% und den Klägern 5 und 6 je zu 15.35% zu belasten und zu Lasten der Beklagten zu 25.4% zu sprechen.
4. Die Kläger 1 und 2 werden verpflichtet, der beklagten Partei je eine Parteientschädigung von CHF 935.45 (inkl. MWST), die Kläger 3 und 4 werden verpflichtet, der beklagten Partei je eine Parteientschädigung von CHF 835.05 (inkl. MWST) und die Kläger 5 und 6 werden verpflichtet der beklagten Partei je eine Parteientschädigung von CHF 1'238.35 (inkl. MWST) für die Verfahren vor erster und zweiter Instanz (Prot. Nr. MD160002-C, Prozess Nr. MD190004-C und Prozess Nr. NG190023-O) zu bezahlen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (+MWST) zu Lasten der Beklagten."

#### **Urteil des Obergerichts vom 11. Dezember 2020 (NG200011)**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Bezirksgerichts Bülach vom 17. August 2020 (MD190004) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'590.– festgesetzt und den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 450.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 570.– und den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 570.– auferlegt. Die Entscheidgebühr wird aus den von den Klägern 1 bis 6 geleisteten Kostenvorschüssen bezogen.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.



**Urteil des Bundesgerichts vom 27. August 2021:**

1. Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 11. Dezember 2020 wird aufgehoben und die Sache zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Obergericht zurückgewiesen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.
4. Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.– zu entschädigen.
5. Schriftliche Mitteilung

**Erwägungen:**

1.
  - 1.1. Mit Urteil vom 8. Oktober 2019 hiess das Bundesgericht einen Anspruch der Mieter auf Rückerstattung der unter der Position "Diverse Betriebskosten" getätigten Nachzahlungen, für welche keine Saldoanerkennung vorliegt, grundsätzlich gut. Für die Mieter 1 und 2 betrifft dies die Nebenkostenabrechnungen 2010/11 bis 2013/14; für die Mieter 3 bis 6 die Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14. Insoweit wies das Bundesgericht die Sache zur Prüfung und Beurteilung des Quantitativen an das Obergericht zurück (vgl. act. 2 E. 8.2.4.2. und E. 10). Entsprechend hob das Obergericht mit Urteil vom 20. November 2019 die Dispositivziffern 2 bis 5 des Urteils der Vorinstanz vom 25. Januar 2018 auf und wies die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück (act. 1).
  - 1.2. Mit Beschluss vom 27. Januar 2020 setzte die Vorinstanz der Vermieterin zunächst Frist an, um die Höhe der Position "Diverse Betriebskosten" zu substantiieren (act. 4). Mit Stellungnahme vom 25. Februar 2020 beantragte die Vermieterin, die Klage sei ohne Weiterungen abzuweisen, da die Mieter ihren Rückforderungsanspruch in Bezug auf die Position "Diverse Betriebskosten" nicht beziffert hätten (act. 6). Mit Verfügung vom 3. März 2020 nahm die Vorinstanz die der Vermieterin angesetzte Frist einstweilen ab und gewährte den Mietern das rechtli-

che Gehör (act. 7). Mit Eingabe vom 20. April 2020 führten die Mieter im Einzelnen auf, welche unter dem Titel "Diverse Betriebskosten" für die massgeblichen Perioden bezahlten Beträge zurückzuerstatten seien (act. 9). Es folgte je eine weitere Stellungnahme beider Parteien (act. 12; act. 14).

1.3. Mit Urteil vom 17. August 2020 wies die Vorinstanz die Klage der Mieter ab (act. 17 = act. 20). Dagegen erhoben die Mieter beim Obergericht des Kantons Zürich am 25. September 2020 rechtzeitig Berufung mit den vorstehenden Anträgen (vgl. S. 8 und act. 21 S. 2 f.). Mit Urteil vom 11. Dezember 2020 wies das Obergericht die Berufung ab (act. 36). Dagegen erhoben die Mieter am 1. Februar 2021 Beschwerde beim Bundesgericht. Mit Urteil vom 27. August 2021 hiess das Bundesgericht die Beschwerde teilweise gut, hob das Urteil des Obergerichts vom 11. Dezember 2020 auf und wies die Sache zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Obergericht zurück (act. 37). Insoweit ist das Verfahren in den Stand versetzt, wie er vor der Fällung des Urteils der Kammer vom 11. Dezember 2020 war. Zur Behandlung des Verfahrens wurde das vorliegende Geschäft Nr. NG210015 angelegt.

1.4. Das Bundesgericht erklärte in seinem Urteil vom 27. August 2021, die Vermieterin habe sich aufgrund ihrer Abrechnungspflicht dazu zu äussern und zu substantiieren, wie hoch der auf die Position "Diverse Betriebskosten" fallende Anteil betreffend die im Rückweisungsentscheid vom 8. Oktober 2019 genannten Nebenkostenabrechnungen sei. Sollte die behauptungs- und beweispflichtige Vermieterin dem nicht nachkommen, sei auf die Beträge abzustellen, wie sie die Mieter in ihrer Stellungnahme vom 20. April 2020 (act. 9) berechnet hätten (act. 37 E. 6.4.).

1.5. Mit Verfügung vom 14. Dezember 2021 wurde der Vermieterin Frist angesetzt, um zu diesen für das Obergericht verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts sowie zur Stellungnahme der Mieter vom 20. April 2020 (act. 9) und den Kosten- und Entschädigungsfolgen (vgl. act. 21 S. 17 ff.) Stellung zu nehmen (act. 38).

1.6. Am 31. Januar 2022 reichte die Vermieterin ihre Stellungnahme rechtzeitig ein (act. 40). Die Akten der Vorinstanz sowie diejenigen des obergerichtlichen Verfahrens NG200011 wurden beigezogen (act. 1-18 und act. 19-34). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

Die Vermieterin bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2022 die von den Mietern berechneten Rückforderungsansprüche hinsichtlich der Position "Diverse Betriebskosten" aus den massgeblichen Abrechnungsperioden. Die mit der Berufung geltend gemachten Beträge sind damit unbestritten (vgl. act. 9 S. 2; act. 21 S. 2; act. 40 S. 2 ff.). Die Berufung ist demnach gutzuheissen, und die Vermieterin ist zu verpflichten, den Mietern folgende Beträge zurückzuerstatten:

Den Mietern 1 und 2 aus den Nebenkostenabrechnungen 2010/11 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 2'349.45.

Den Mietern 3 und 4 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 3'208.75.

Den Mietern 5 und 6 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 3'208.75.

Im darüber hinausgehenden Umfang bleibt es bei der Abweisung der Klage gemäss dem Entscheid der Vorinstanz.

3.

3.1. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens, zu welchen die Gerichtskosten und die Parteientschädigung zählen (Art. 318 Abs. 3 ZPO; Art. 95 Abs. 1 ZPO).

3.2. Die Vorinstanz setzte die Entscheidgebühr des erstinstanzlichen Verfahrens (einschliesslich Prozess Nr. MD160002) ausgehend von einem Streitwert von Fr. 34'514.10 auf Fr. 4'320.– fest. Die Parteientschädigung für das erstinstanzli-

che Verfahren berechnete sie auf Fr. 9'000.– (inkl. 7.7 % MWST; vgl. act. 17 E. 5.3.-5.4.). Die Festsetzung der Kosten blieb von beiden Parteien unangefochten und ist auch nicht zu beanstanden. Des Weiteren hatte die Vorinstanz über die Verteilung der Prozesskosten des Rückweisungsentscheids des Obergerichts vom 20. November 2019 (Prozess-Nr. NG190023) zu entscheiden. Das Obergericht setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 3'900.– und die Parteientschädigung auf Fr. 3'000.– zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer (Fr. 231.–) fest. Der Entscheid über die Verteilung dieser Kosten wurde in Anwendung von Art. 104 Abs. 4 ZPO dem neuen Entscheid der Vorinstanz überlassen.

3.3. Die Prozesskosten werden nach Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei auferlegt. Sind am Prozess mehrere Personen beteiligt, bestimmt das Gericht ihren Anteil an den Prozesskosten (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

3.4. Wie bereits die Vorinstanz festhielt, ist das Rechtsbegehren 7, mit welchem der Mieter 1 bereits im unangefochten gebliebenen Punkt des Urteils des Mietgerichtes vom 25. Januar 2018 obsiegt hatte, mit einem Betrag von Fr. 146.90 bei der Verteilung der Prozesskosten vernachlässigbar. Die Mieter obsiegen im Umfang von Fr. 8'766.95, was 25.4 % des Gesamtstreitwertes ausmacht. Davon gehen auch die Parteien aus (act. 21 S. 17 f.; act. 40 S. 5 f.).

3.5. In diesem Verhältnis haben die Parteien die Prozesskosten zu tragen. Für die interne Aufteilung des Anteils der Mieter kann auf deren Berechnung abgestellt werden (vgl. act. 21 S. 18 f.; act. 40 S. 6), wobei entsprechend den gemeinsam gestellten Rechtsbegehren bzw. den Wohneinheiten jeweils die Mieter 1+2, die Mieter 3+4 sowie die Mieter 5+6 zusammen zu behandeln sind.

3.6. Demnach sind die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren und das zweitinstanzliche Verfahren Nr. NG190023 von insgesamt Fr. 8'220.– (Fr. 4'320.– + Fr. 3'900.–) den Mietern 1 und 2 zu 23.2 % (Fr. 1'907.05), den Mietern 3 und 4 zu 20.7 % (Fr. 1'701.55), den Mietern 5 und 6 zu 30.7 % (Fr. 2'523.55) und der Vermieterin zu 25.4 % (Fr. 2'087.85) aufzuerlegen. Die Kostenanteile der Mieter sind aus den von diesen im Verfahren OGer ZH NG180006 (übertragen auf Ver-

fahren OGer ZH NG190023) und OGer ZH NG200011 geleisteten Kostenvorschüssen zu beziehen. Im Mehrbetrag stellt die Gerichtskasse Rechnung.

3.7. Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche und das zweitinstanzliche Verfahren (NG190023) beläuft sich auf Fr. 12'231.– (inkl. MwSt.; vgl. E. 3.2.). Ausgangsgemäss steht den Mietern insgesamt eine Parteientschädigung von Fr. 3'106.65 und der Vermieterin eine solche von Fr. 9'124.35 zu. Die gegenseitig geschuldete Parteientschädigung ist zu verrechnen. Der Vermieterin ist demnach eine Parteientschädigung von Fr. 6'017.70 (inkl. MwSt.) zuzusprechen. Entsprechend der beantragten internen Kostenaufteilung (Mieter 1+2: 31.09 %, Mieter 3+4: 27.75 %, Mieter 5+6: 41.16 %; vgl. act. 21 S. 19; act. 40) haben davon die Mieter 1 und 2 Fr. 1'870.90, die Mieter 3 und 4 Fr. 1'669.90 und die Mieter 5 und 6 Fr. 2'476.90 zu tragen. Die Mieter sind zu verpflichten, der Vermieterin für das erstinstanzliche Verfahren und das zweitinstanzliche Verfahren Nr. NG190023 jeweils eine Parteientschädigung in dieser Höhe zu bezahlen.

4.

4.1. Im Berufungsverfahren obsiegen die Mieter vollumfänglich. Die Vermieter, welche vor Vorinstanz die vollumfängliche Abweisung der Klage verlangt hatten, im Berufungsverfahren aber nun die geltend gemachten Beträge anerkannt haben, gelten als unterliegende Partei und haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Ausgehend von einem Streitwert des Berufungsverfahrens von Fr. 8'766.95 ist die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 4 Abs. 1 bis 2 GebV auf Fr. 1'590.– festzusetzen.

4.3. Die Vermieterin hat den Mietern für das vorliegende Berufungsverfahren (inkl. Verfahren OGer ZH NG200011) zudem eine volle Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist ausgehend vom Streitwert von Fr. 8'766.95 und in Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV auf Fr. 2'000.– zzgl. 7.7 % MwSt. festzusetzen. Entsprechend ihrer Anteile am Gesamtstreitwert

stehen den Mietern 1 und 2 davon Fr. 536.–, den Mietern 3 und 4 Fr. 732.– und den Mietern 5 und 6 Fr. 732.– zu.

**Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Berufung der Berufungskläger werden die Dispositiv-Ziffern 1-4 des Urteils des Mietgerichts Bülach vom 17. August 2020 (Geschäfts-Nr. MD190004) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"1. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern folgende Beträge zurückzuerstatten:

Den Klägern 1 und 2 aus den Nebenkostenabrechnungen 2010/11 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 2'349.45.

Den Klägern 3 und 4 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 3'208.75.

Den Klägern 5 und 6 aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/10 bis 2013/14 den Betrag von Fr. 3'208.75.

Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.

2. Die Entscheidgebühr (einschliesslich Prozess-Nr. MD160002-C) wird festgesetzt auf:

Fr. 4'320.– die weiteren Kosten betragen:

Fr. 3'900.– Entscheidgebühr gemäss Urteil des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 20. November 2019 (Prozess-Nr. NG190023-O).

3. Die Gerichtskosten werden den Klägern 1 und 2 zu 23.2 % (Fr. 1'907.05), den Klägern 3 und 4 zu 20.7 % (Fr. 1'701.55), den Klägern 5 und 6 zu 30.7 % (Fr. 2'523.55) und der Beklagten zu 25.4 % (Fr. 2'087.85) auferlegt.

Die Kostenanteile der Kläger werden aus den von diesen im Verfahren OGer ZH NG180006 (übertragen auf Verfahren OGer ZH NG190023)

und OGer ZH NG200011 geleisteten Kostenvorschüsse bezogen. Im Mehrbetrag stellt die Gerichtskasse Rechnung.

4. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren und das zweitinstanzliche Verfahren Nr. NG190023 folgende Parteientschädigungen zu bezahlen:  
  
Kläger 1 und 2 insgesamt Fr. 1'870.90 (inkl. MwSt.);  
  
Kläger 3 und 4 insgesamt Fr. 1'669.90 (inkl. MwSt.);  
  
Kläger 5 und 6 insgesamt Fr. 2'476.90 (inkl. MwSt.)."
2. Die Entscheidegebühr des Berufungsverfahrens (inkl. Verfahren OGer ZH NG200011) wird auf Fr. 1'590.– festgesetzt und der Beklagten auferlegt.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern für das Berufungsverfahren (inkl. Verfahren OGer ZH NG200011) folgende Parteientschädigungen zu bezahlen:  
  
Den Klägern 1 und 2 insgesamt Fr. 536.– zzgl. 7.7 % MwSt.;  
  
Den Klägern 3 und 4 insgesamt Fr. 732.– zzgl. 7.7 % MwSt.;  
  
Den Klägern 5 und 6 insgesamt Fr. 732.– zzgl. 7.7 % MwSt.;
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 40, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse.  
  
Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder

Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

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

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'766.95.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. S. Kröger

versandt am: