Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: NG250011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Gautschi

Urteil vom 4. Juni 2026

in Sachen

1. **A._____**,
2. **B._____**,

Klägerinnen und Berufungsklägerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

C._____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch D._____ AG
vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____

betreffend **Forderung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 15. Mai 2025 (MJ240044)

Rechtsbegehren der Klägerinnen und Berufungsklägerinnen:
(act. 7/1 S. 2; act. 6 S. 1)

"Es sei die Beklagte zu verpflichten;

- der Klägerin 1 einen Betrag von CHF 6'055.90 wegen des Ausfalles der Heizung im Winterhalbjahr 2021/2022 sowie der zusätzlichen Beeinträchtigungen und Bauimmissionen zu zahlen;
- der Klägerin 2 einen Betrag von CHF 4'578.90 wegen des Ausfalles der Heizung im Winterhalbjahr 2021/2022 sowie der zusätzlichen Beeinträchtigungen und Bauimmissionen zu zahlen.

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

Urteil des Einzelgerichts (Mietgericht):

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	2'390.00	; die weiteren Kosten betragen:
Fr.	0.00	Barauslagen
Fr.	2'390.00	Kosten total

3. Die Kosten werden den Klägerinnen auferlegt und von diesen unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses bezogen. Der fehlende Teilbetrag wird von den Klägerinnen nachgefordert. Sie haften dafür solidarisch.

4. Die Klägerinnen werden solidarisch verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'510.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein.

6. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berfungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Berufungsanträge:

der Klägerinnen und Berufungsklägerinnen (act. 2 S. 2 f.):

"1. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 15. Mai 2025 (Geschäfts Nr. MJ240044-L/U) sei in Gutheissung der Berufung betreffend Dispositiv Ziffern 1, 2, 3 und 4 aufzuheben und wie folgt zu ändern:

Es sei die Beklagte zu verpflichten:

- der Klägerin 1 ein Betrag von CHF 6'055.90 wegen des Ausfalles der Heizung im Winterhalbjahr 2021/2022 sowie der zusätzlichen Beeinträchtigungen und Bauimmissionen zu zahlen;
- der Kläger 2 ein Betrag von CHF 4'578.90 wegen des Ausfalles der Heizung im Winterhalbjahr 2021/2022 sowie der zusätzlichen Beeinträchtigungen und Bauimmissionen zu zahlen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (+ MWST) zu Lasten der Beklagten.

2. Eventualiter seien in Gutheissung der Berufung die Akten zur neuen Entscheidung verbunden mit der Weisung zur Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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

Erwägungen:

I.

1. Die Klägerinnen und Berufungsklägerinnen 1 und 2 (nachfolgend: Klägerinnen 1 und 2) mieteten je eine 2-Zimmerwohnung an der E._____-strasse … in … Zürich von der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Beklagte). In den Jahren 2021 und 2022 betrug der monatliche Nettomietzins der Klägerin 1 Fr. 1'589.– und derjenige der Klägerin 2 Fr. 1'009.–. Während den laufenden Mietverhältnissen sanierte die Beklagte die gesamte Liegenschaft. Diese Sanierung startete unbestritten im April 2021 und dauerte je nach Darstellung der Parteien bis Januar 2022 (gemäss der Beklagten) bzw. bis August 2022 (gemäss den Klägerinnen; vgl. act. 6 E. 1.1). Von den Parteien unbestritten ist, dass die Beklagte der Klägerin 1 im Zeitraum vom 21. Juni 2021 bis 10. September 2021 eine kleinere Ersatzwohnung zur Verfügung stellte. Die Klägerin 2 konnte während drei

Monaten eine Ersatzwohnung im Parterre der Mietliegenschaft benützen. Weiter wurden den Klägerinnen von der Beklagten im Zusammenhang mit der Sanierung je zwei Monatsnettomietzinse vergütet (vgl. act. 6 E. 1.1).

2. Am 22. Juli 2024 reichten die Klägerinnen beim Mietgericht des Bezirks Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) eine begründete Forderungsklage im Zusammenhang mit der Sanierung der Mietliegenschaft gegen die Beklagte ein (act. 7/1). Nachdem der Kostenvorschuss und die Stellungnahme der Beklagten eingegangen waren (act. 7/13 und act. 7/19), lud die Vorinstanz die Parteien zur Hauptverhandlung vor (act. 7/26). Anlässlich des ersten Termins der Hauptverhandlung vom 25. Februar 2025 erstatten die Klägerinnen ihren ersten Parteivortrag bzw. ihre zweite unbeschränkte Parteiäusserung (Prot. Vi. S. 7 f. und act. 7/29 [im vorinstanzlichen Protokoll als Klagebegründung bezeichnet, vgl. Prot. Vi. S. 7]). Am 30. April 2025 fand der zweite Termin der Hauptverhandlung statt, an welchem die Beklagte ihren ersten Parteivortrag bzw. ihre zweite unbeschränkte Parteiäusserung erstattete (im vorinstanzlichen Protokoll als Klageantwort bezeichnet, vgl. Prot. Vi. S. 10) und den Parteien das Replikrecht gewährt wurde (Prot. Vi. S. 10 ff.). Mit Urteil vom 15. Mai 2025 wies die Vorinstanz die Klage ab, auferlegte den Klägerinnen die Gerichtsgebühr und verpflichtete diese, der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/39).

3. Dagegen erhoben die Klägerinnen mit Eingabe vom 12. Juni 2025 (Datum Poststempel) fristgerecht Berufung (act. 2). Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-44). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Der angefochtene Entscheid ist mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 lit. a ZPO), der erforderliche Streitwert von mindestens Fr. 10'000.– ist erfüllt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 93 Abs. 1 ZPO; der Streitwert beträgt Fr. 10'634.80, s. act. 7/1 S. 2 und act. 2/S. 2). Die Berufung wurde schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet sowie rechtzeitig eingereicht (act. 2, zur Rechtzeitigkeit act. 7/40). Die

Klägerinnen sind durch das angefochtene Urteil beschwert und somit zur Berufung legitimiert. Es ist auf die Berufung einzutreten.

2. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle hat sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (DIKE-Komm ZPO-SCHWENDENER, 3. Auflage, 2025, Art. 310 N 10). Zudem ist die Berufungsinstanz nicht gehalten, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr aufwerfen; vielmehr hat sie sich grundsätzlich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der Berufungsbegründung bzw. in der Berufungsantwort erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413, E. 2.2.4; BGE 147 III 176, E. 4.2.1; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz freilich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGE 147 III 176, E. 4.2.1; BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

3. Die Berufungsbegründung hat sich sachbezogen mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen. Es ist konkret aufzuzeigen, weshalb und in welchen Belangen der angefochtene Entscheid falsch sein soll und welche Dokumente diese Argumentation stützen. Sie hat in der Regel sowohl tatsächliche als auch rechtliche Erörterungen zu enthalten. Namentlich ist darzulegen, aufgrund welcher Sachverhaltselemente bzw. Rechtsgrundlagen sich die Berufungsanträge rechtfertigen; die Begründung muss namentlich in der Berufungsschrift selbst enthalten sein. Verweise auf andere Rechtsschriften genügen

nicht, und das Gericht hat insbesondere nicht von sich aus die relevanten Behauptungen in den vorinstanzlichen Akten zu suchen, zusammenzutragen und zu würdigen (z.B.: KUNZ, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, Kommentar, 2013, Art. 311 N 82 ff.; BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Auflage, 2024, Art. 311, N 15 ff.).

4. Weiter können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt werden, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden; und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Voraussetzungen der Berücksichtigung jeden neuen Vorbringens und jedes neuen Beweismittels hat diejenige Partei zu beweisen, welche sich auf das betreffende Novum beruft. Eine Partei, welche im Berufungsverfahren eine neue Tatsachenbehauptung oder eine neue Urkunde einbringt, hat grundsätzlich darzulegen, dass die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Eine diesbezügliche Begründung ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Zulässigkeit der Urkunde offenkundig und unzweifelhaft ist (BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Auflage, 2024, Art. 317 N 10).

III.

1. Vorinstanzliche Erwägungen

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Behauptungen und Beweisofferten der Klägerinnen würden nicht ausreichen, um darzutun, dass die Bauarbeiten im Kern länger als bis Ende Januar 2022 und insbesondere bis Ende August 2022 gedauert hätten (act. 6 E. 4.2.2.b). Hinsichtlich der Behauptung der ungenügenden Temperatur in der Wohnung könne festgehalten werden, dass im Frühjahr 2021 höchstens punktuelle Probleme mit der Heizung bestanden hätten. Im Herbst 2021 seien Schwierigkeiten frühestens ab Ende September 2021 dokumentiert, wobei auch während dieser Zeit die Heizung phasenweise sehr wohl funktioniert habe. Die Beklagte habe aber zumindest der Klägerin 2 einen Heizlüfter zur Verfügung gestellt, welcher die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben dürfte. Spätestens ab Mitte Dezember 2021 hätten keine nennenswerten Heizausfälle mehr bestanden. Die erst ab September 2022 funktionierenden Handtuchradiatoren in den Bädern würden keine für eine (Miet-

zins-)Minderung relevante Beeinträchtigung darstellen, da die Bäder, wenn die Tür zur restlichen Wohnung offen gelassen worden sei, ausreichend warm gewesen seien (act. 6 E. 4.2.2.c und E. 4.2.2.i). Zur behaupteten Nichtnutzbarkeit der Waschküche infolge Schutt und Schmutz erwog die Vorinstanz, der Antrag auf Minderung von 7 % sei nicht nachvollziehbar. Zudem werde auch kein Schadenersatz für die externen Waschkosten geltend gemacht (act. 6 E 4.2.2.f). Im Zusammenhang mit dem meterlangen Stahlträger, welcher durch das Badezimmer der Klägerin 2 ins Treppenhaus verbracht und dort verbaut worden sei, erwog die Vorinstanz, hierbei handle es sich um reine Stimmungsmache und nicht um eine für eine Minderung relevante Beeinträchtigung. Ferner seien ihre Ausführungen zu den behaupteten Beeinträchtigungen aufgrund mangelnder Sicherheit während des Baus unsubstantiiert (act. 6 E 4.2.2.g und E. 4.2.2.i). Unter Würdigung sämtlicher Umstände der Sanierungsarbeiten würden die Einschränkungen eine Minderung von 10 % während der allgemeinen zehnmonatigen Bauzeit inklusive der Umquartierung in eine kleinere Wohnung (Klägerin 1) oder in eine von den Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenfalls betroffenen Ersatzwohnung im Haus (Klägerin 2) rechtfertigen. Während der gut drei Monate mit ungenügender Heizung (abgemildert durch Elektroöfen oder deren Angebot) erweise sich eine zusätzliche Minderung von 10 % als angemessen. Den Klägerinnen stünde damit eine Minderung im Umfang von maximal 140 % des Nettomietzinses zu (bzw. 1,4 Mietzinse). Erhalten hätten sie jedoch eine von 200 % (bzw. zwei Mietzinse), weshalb auch die Mehrausgaben für die Stromkosten der Heizlüfter ohne Weiteres gedeckt seien (act. 6 E. 4.2.2.i). Die weiteren Vorbringen der Klägerinnen seien nicht annähernd genügend substantiiert, um eine nähere Prüfung zu indizieren. Folglich sei die Klage abzuweisen (act. 6 E. 2.2.k).

2. Vorbringen der Klägerinnen

2.1. Die Klägerinnen bringen in der Berufungsschrift zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, dass die Bauarbeiten an der Liegenschaft im Januar 2022 abgeschlossen gewesen seien. Weiter habe es – entgegen der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz – im Zeitraum vom 1. September 2021 bis 21. Januar 2022 durchgehend

Heizprobleme gegeben und nicht nur punktuell. Ebenso stimme die Erwägung der Vorinstanz nicht, dass die Heizung im Zeitraum vom April 2021 bis 5. Mai 2021 tadellos funktioniert habe und die Badezimmerheizung im Dezember 2021 bis zum 28. September 2022 angeschlossen gewesen sei. Zudem gehe die Vorinstanz fälschlicherweise davon aus, die Waschküche sei mängelfrei und vollumfänglich gebrauchsfähig gewesen. Die Vorinstanz habe das rechtliches Gehör und das Recht der Klägerinnen auf Beweisabnahme verletzt, indem sie weder die offerierten Partei- noch die offerierten Zeugenbefragungen durchgeführt habe. Bestritten werde, dass die Beeinträchtigungen nur eine Minderung von 10 % rechtfertigen würden. Auch würde die zusätzliche Minderung für die geltend gemachten Mängel während der Bauzeit keineswegs der Lehre und Rechtsprechung entsprechen (act. 2). Nachfolgend wird im Detail auf die einzelnen Rügen der Klägerinnen eingegangen.

3. Verletzung des rechtlichen Gehörs

Die Klägerinnen machen vorab geltend, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie ohne Beweisverfahren nach Abschluss der Hauptverhandlung ihnen das Protokoll nicht zur Stellungnahme des Beweisergebnisses habe zukommen lassen (act. 2 S. 7). Entgegen der Ansicht der Klägerinnen wurden im vorinstanzlichen Verfahren keine Beweise wie beispielsweise eine Partei- oder Zeugenbefragung abgenommen, sondern an der Hauptverhandlung wurden lediglich die Parteivorträge erstattet und das Replikrecht zu den Noven ausgeübt (vgl. Prot. Vi.). Da die Vorinstanz das Verfahren ohne – neben den von den Parteien eingereichten Unterlagen – weitere Beweiserhebungen abschloss, waren keine weiteren Stellungnahmen erforderlich. Sofern die Parteien Einsicht in das Protokoll der Hauptverhandlung hätten erhalten wollen, hätten sie dies im Rahmen ihres Akteneinsichtsrechts nach Art. 53 Abs. 2 ZPO tun können. Dass ihnen eine solche Einsicht nicht gewährt worden sei, bringen die Klägerinnen nicht vor. Entsprechend ist nicht näher auf diese Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs einzugehen.

4. Einzelne beanstandete Mietmängel nach Art. 259d OR

4.1. Mängelrechte nach Art. 259d OR

Wird die Tauglichkeit einer gemieteten Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Die weitergehenden vorinstanzlichen rechtlichen Ausführungen in dieser Hinsicht sind korrekt, weswegen darauf verwiesen werden kann (act. 6 E. 4.1). Die Beweislast für die tatsächliche Grundlage eines Mangels trägt nach Art. 8 ZGB der Mieter, denn er leitet aus der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache einen Herabsetzungsanspruch des Mietzinses ab (vgl. BSK OR I-WEBER, 8. Auflage, 2025, Art. 259*a* N 4 m.w.H.).

4.2. Dauer der Bauarbeiten

4.2.1. Zur Dauer der Bauarbeiten erwog die Vorinstanz, die Behauptungen und Beweisofferten der Klägerinnen würden nicht ausreichen, um darzutun, dass die Bauarbeiten im Kern länger als bis Ende Januar 2022 gedauert hätten (act. 6 E. 4.2.2.a). Die Ankündigung der Abnahmekontrolle der Feuerpolizei auf den 6. April 2022 sei ein deutlicher Hinweis darauf, das zu jenem Zeitpunkt keine anderen als untergeordnete Mängelbehebungsarbeiten ausstehend gewesen seien (act. 6 Ziff. 4.2.2.b). Die Klägerinnen bringen dagegen vor, dass die Abnahme der Feuerpolizei erst auf den 6. April 2024 angekündigt gewesen sei und deshalb die Bautätigkeiten klar nicht bereits Ende Januar 2022 abgeschlossen gewesen seien. Bei der klägerischen Behauptung, dass eine solche Abnahme drei bis fünf Tage nach der allfälligen Beendigung der Sanierungsarbeiten angekündigt würden (act. 2 Ziff. III.13), handelt es sich um ein Novum. Da vorliegend Erläuterungen zur Qualität des Novums fehlen, hat diese Behauptung unberücksichtigt zu bleiben (vgl. E. II.4). Inwiefern die Ankündigung der Abnahme der Feuerpolizei belege, dass die Bauarbeiten im Januar 2022 nicht beendet gewesen seien, erläutern die Klägerinnen daher nicht näher. Die pauschale Behauptung, dass noch zahlreiche Arbeiten offen gewesen seien (act. 2 Ziff. II.a) S. 6 und Ziff. III.13 f.), welche eine solche Abnahme nicht zugelassen hätten, genügt den Begründungsanforderungen nicht. Nur aufgrund des Termins der Feuerkontrolle im April 2022 kann noch nicht automatisch darauf geschlossen werden, dass die Hauptbautätig-

keiten an der Liegenschaft nicht im Januar 2022 abgeschlossen wurden. Aus der Tatsache, dass von der Gegenseite kein Abnahmeprotokoll vom 6. April 2022 eingereicht wurde (vgl. act. 2 Ziff. III.13 f.), lässt sich ebenfalls nichts ableiten. Es wäre an den Klägerinnen gelegen, die Mängel und damit die Grundlage ihres Herabsetzungsanspruchs in einem ausreichenden Umfang zu behaupten, sodass aufgrund dieser Tatsachenbehauptungen Beweise hätten abgenommen werden können. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, den behaupteten Sachverhalt näher zu substantiieren. Insofern erübrigt sich auch im Rechtsmittelverfahren die beantragte Edition des Bauabnahmeprotokolls und die Abnahme der offerierten Zeugen- und Parteibefragungen (vgl. act. 2 Ziff. II.a. S. 6 und Ziff. III.13 f.).

4.2.2. Weiter argumentieren die Klägerinnen mit den bei der Vorinstanz eingereichten E-Mails vom 20. Juni 2022 und 24. August 2022 der F._____ AG (act. 2 Ziff. III.15 f.). Zur E-Mail vom 20. Juni 2022 der F._____ AG (act. 7/31/6) erwog die Vorinstanz, hiervon lasse sich nicht ableiten, dass noch wesentliche Arbeiten ausstehend gewesen seien. Der Mitarbeiter der F._____ AG habe klar nach Abschluss der Hauptarbeiten nach noch zu behebenden, naturgemäss untergeordneten Mängeln gefragt. Ausserdem hätten sich die Klägerinnen nicht zu den Beeinträchtigungen durch solche untergeordneten Arbeiten geäussert (act. 6 E.4.2.2.b). Die Klägerinnen machen geltend, die E-Mail der F._____ AG belege, dass noch Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsarbeiten durchgeführt worden seien, welche ohrenbetäubend gewesen seien. Ausserdem gehe aus der E-Mail hervor, dass die Baustelle Ende Juni 2022 noch nicht an die Bauherrschaft übergeben worden sei (act. 2 Ziff. III. 15). Die Klägerinnen beschreiben zwar, dass die Arbeiten "ohrenbetäubend" gewesen seien, unterlassen es jedoch, den Zeitraum der betreffenden Arbeiten zu benennen. Somit bleibt offen, wann diese Arbeiten konkret stattgefunden und wie lange diese in den jeweiligen Wohnungen gedauert haben sollen. Aus der Formulierung in der E-Mail, dass die Baustelle Ende Juni 2022 der Bauherrschaft noch nicht "übergeben" worden sei (act. 2 Ziff. 15), lässt sich ohne nähere Angaben keine Beeinträchtigung der Klägerinnen in ihrer vertragsgemässen Nutzung der Mietwohnung in diesem Zeitraum ableiten. Wie die Vorinstanz richtig erwogen hatte, fehlt es damit an einer substantiierten Behauptung der konkreten Beeinträchtigung der Klägerinnen.

Zur E-Mail der F._____ AG vom 24. August 2022 (act. 7/31/60) führen die Klägerinnen aus, diese belege, dass im August 2022 "immer noch" Probleme mit dem Warm- und Kaltwasser bestanden hätten (act. 2 Ziff. III.16). Die Vorinstanz äusserte sich nicht zu dieser E-Mail. Entgegen den Ansichten der Klägerinnen belegt diese E-Mail jedoch keine langandauernden Einschränkungen des Warm- und Kaltwassers in den Wohnungen, sondern lediglich, dass am 24. August 2022 in einigen Wohnungen der E._____-strasse Probleme mit dem Warm- und Kaltwasser in den Küchen bestanden und für alle Anwohnenden am Freitag 26. August 2022 das Wasser für zwei Stunden abgestellt wurde (vgl. act. 7/31/60). Die Klägerinnen äussern sich wiederum nicht dazu, in welchem konkreten Zeitraum – ausserhalb der zwei Stunden am 26. August 2022 – in ihren Wohnungen ein Problem mit den Wassertemperaturen bestanden haben soll. Das lediglich zweistündige Abschalten des Wassers reicht für einen Herabsetzungsanspruch im Sinne von Art. 259d OR nicht aus. Damit ist jedenfalls noch nicht nachgewiesen, dass die Hauptarbeiten der Sanierung länger als bis Ende Januar 2022 gedauert haben sollen.

4.2.3. Weiter machen die Klägerinnen geltend, dass der Heizstrang im Badezimmer bis am 28. September 2022 nicht angeschlossen gewesen sei, weshalb die Bauarbeiten länger als bis Ende Januar 2022 gedauert hätten (act. 2 Ziff. 14). Darauf, ob und inwieweit die Heizung im Bad einen Herabsetzungsanspruch rechtfertigt, wird nachfolgend näher eingegangen (vgl. E. III.4.7.3). Alleine basierend darauf, dass der Heizstrang im Badezimmer bis im September 2022 nicht angeschlossen gewesen sein soll, lässt sich nicht ableiten, dass in diesem Zeitraum noch wesentliche Bauarbeiten anfielen, welche die Nutzung der Wohnung erheblich eingeschränkt haben.

4.2.4. Den Klägerinnen gelingt es mit den einzelnen Vorbringen und auch unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nicht nachzuweisen, dass die Hauptarbeiten an der Liegenschaft länger als bis Ende Januar 2022 dauerten. Insbesondere fehlen substantiierte Tatsachenbehauptungen, dass diese Bautätigkeit zu einer Mietzins relevanten Beeinträchtigung des Gebrauchs der jeweiligen Wohnung geführt hat. Entsprechend ist die Feststellung der Vorinstanz, der beantragte Minde-

rungsanspruch der Klägerinnen nach Art. 259d OR wegen grösseren Sanierungsarbeiten nach Ende Januar 2022 sei abzuweisen, nicht zu beanstanden.

4.3. Temperatur in den Wohnungen

4.3.1. Die Vorinstanz erwog zur geltend gemachten ungenügenden Temperatur in den Wohnungen, es hätten im Frühjahr 2021 höchstens punktuelle Probleme mit der Heizung bestanden, wobei auch in dieser Zeit die Heizung phasenweise sehr wohl funktioniert habe. Spätestens seit Mitte Dezember 2021 habe es keine nennenswerten Ausfälle mehr gegeben. In der Zeit davor habe die Beklagte der Klägerin 2 einen Heizlüfter zur Verfügung gestellt, welcher die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben dürfte. Es stelle sich die Frage, weshalb die Klägerin 1 keinen solchen verlangt habe, bzw. es sei aus den Parteivorträgen der Klägerinnen unklar, ob die Klägerin 1 auch einen Heizlüfter oder die Klägerin 2 deren zwei erhalten habe. Aus der eingereichten Korrespondenz und dem Mängelprotokoll der Klägerinnen gehe nicht hervor, dass nach Ende Januar 2022 neben dem Handtuchradiator noch andere relevante Probleme mit der Heizung bestanden hätten. Die entsprechende Behauptung der Klägerinnen sei somit offensichtlich falsch. Ebenso lasse sich aus der von den Klägerinnen eingereichten Korrespondenz nicht festmachen, dass im März / April 2021 während eines ganzen Monats in beiden Wohnungen Temperaturen von 17 °C geherrscht hätten (vgl. act. 6 E. 4.2.2.c). Für die gut drei Monate mit ungenügender Heizung (durch die Elektroöfen oder deren Angebot abgemildert) erweise sich eine Minderung von 10 % als angemessen (act. 6 E. 4.2.2.i).

4.3.2. Zu den Heizproblemen im Frühjahr 2021 beanstanden die Klägerinnen, dass die Vorinstanz ohne Partei- und Zeugenbefragungen zum Schluss gekommen sei, es habe nur punktuelle Probleme gegeben. Damit habe die Vorinstanz Art. 152 ZPO und Art. 191 ZPO verletzt. Die Feststellung widerspreche ausserdem den Akten: In der Whatsapp-Nachricht vom 18. März 2021 habe die Klägerin 2 dem Hauswart G._____ gemeldet, dass der Heizkörper kalt und es nur noch 17°C in der Wohnung sei. Am 28. April 2021 habe die Klägerin 2 dem Hauswart wiederum gemeldet, dass die Heizkörper im Bad und Schlafzimmer weiterhin kalt

seien. Dies zeige, dass es vom 18. März 2021 bis zum 5. Mai 2021 nicht nur punktuell Heizprobleme gegeben habe (act. 2 Ziff. II.a) S. 6).

Für den Zeitraum vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 bringen die Klägerinnen vor, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB falsch angewendet, indem sie von der bestrittenen Parteibehauptung der Beklagten ausgehe, dass die Heizprobleme in diesem Zeitraum nicht durchgehend vorhanden gewesen seien. Dies, obwohl belegt sei, dass die Klägerinnen den Heizmangel am 28. September 2021 und 6. Oktober 2021 gerügt hätten. Zudem habe die Bauleiterin H._____ am 12. Dezember 2021 angekündigt, die Heizung werde am 13. Dezember 2021 in Betrieb genommen. Ausserdem sei der Nachbarin I._____ eine dauerhafte Heizungseinschränkung von 50 % im Zeitraum vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 anerkannt worden (act. 2 Ziff. II.a) S. 5). Zudem sei die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, dass unklar sei, welche Wohnung in welchem Zeitraum betroffen gewesen sei. Aus den Akten der Beklagten gehe hervor, dass die Wohnungen der Klägerinnen und von I._____ am gleichen Heizungsstrang angeschlossen seien und deshalb die gleichen Probleme gehabt hätten. I._____ sei im Gegensatz zu den Klägerinnen die Einschränkungen vom 1. September 2021 bis 31. Dezember 2021 von der Beklagten zu 50 % anerkannt und gutgeschrieben worden (act. 2 Ziff. II.a) S. 5 f. und Ziff. III.20 ff.).

4.3.3. Soweit die Klägerinnen geltend machen, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB falsch angewendet, ist darauf hinzuweisen, dass sie die Beweislast für den Nachweis des Mangels am Mietobjekt tragen (vgl. E. III.3). Die Tatsachenbehauptung, dass die Heizprobleme im Frühjahr 2021, konkret durchgehend vom 18. März 2021 bis 5. Mai 2021, gedauert habe, ist neu. Die Vorinstanz erwog, dass die Klägerinnen im vorinstanzlichen Verfahren lediglich pauschal behaupteten, dass die Heizprobleme bereits ab März 2021 starteten (vgl. 4.2.2.c). Weshalb die erstmalige Konkretisierung des Zeitraums im Berufungsverfahren zulässig sein soll, legen die Klägerinnen nicht dar (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO und E. II.4). Entsprechend kann dieses Novum im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Inwiefern ihre vorinstanzlichen Vorbringen ausreichend substantiiert gewesen seien, damit von nicht nur punktuellen Heizproblemen im Frühjahr 2021 hätte ausgegangen

werden müssen, führen die Klägerinnen ebenfalls nicht näher aus. Folglich ist die vorinstanzliche Erwägung, die Heizprobleme hätten im Frühjahr 2021 höchstens punktuell existiert, nicht zu beanstanden.

Für den Zeitraum vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 hat die Vorinstanz entgegen der Ansicht der Klägerinnen (vgl. act. 2 Ziff. II.a) S. 5) nicht auf die Behauptung der Beklagten abgestellt, sondern festgestellt, dass die bestrittene Tatsachenbehauptung eines über mehrere Wochen andauernden Heizausfalles von den Klägerinnen nicht nachgewiesen worden sei. Es wäre an den Klägerinnen gewesen, im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens substantiiert darzulegen, weshalb aufgrund der behaupteten Heizprobleme bei I._____ auf analoge Heizprobleme bei ihnen hätte erkannt werden müssen. Bei der Behauptung, dass die Wohnung von I._____ an demselben Heizstrang hänge wie die Wohnungen der Klägerinnen, handelt es sich um ein Novum. Die Klägerinnen äussern sich nicht näher dazu, weshalb dieses Novum zulässig sein soll. Folglich ist es nicht zu berücksichtigen (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO und E. II.4). Von der behaupteten Tatsache, dass die Nachbarin I._____ Heizprobleme gehabt habe, kann entgegen der scheinbaren Auffassung der Klägerinnen nicht geschlossen werden, dass sie dieselben Heizprobleme gehabt haben. Im Einklang mit der Vorinstanz ist aufgrund der eingereichten Korrespondenzen der Klägerinnen mit der Verwaltung und der Bauleitung nicht nachgewiesen, dass die Heizung in den Wohnungen der Klägerinnen vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 durchgehend nicht funktioniert habe. Zudem stellte die Vorinstanz fest, dass der Klägerin 2 von der Beklagten unbestritten ein Heizlüfter zur Verfügung gestellt worden sei. Die Klägerin 1 schrieb in ihrer E-Mail vom 6. Oktober 2021 an die Verwaltung, sie habe einen Heizlüfter ausgeliehen erhalten (act. 7/30/40). Gemäss Vorinstanz dürften diese Heizlüfter die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben (act. 6 E. 4.2.2.c. S. 15). Auf diese vorinstanzlichen Feststellungen gingen die Klägerinnen nicht ein. Sie führen insbesondere nicht aus, inwiefern die Heizlüfter nicht ausgereicht hätten, um die Wohnung ausreichend zu heizen. Entsprechend ist auf die vorinstanzliche Feststellung abzustellen. Auch erklären die Klägerinnen nicht, inwiefern die erwähnten Korrespondenzen (je eine E-Mail) ausreichend sein sollen, um einen Ausfall der Heizung während des ganzen Zeitraums

vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 nachzuweisen. Diese Korrespondenzen weisen – im Einklang mit der Vorinstanz – lediglich nach, dass es punktuelle Heizprobleme im Zeitraum von Ende September 2021 bis 13. Dezember 2021 gab (vgl. act. 6 E. 4.2.2.c S. 14). Es wäre an den Klägerinnen gewesen darzutun, weshalb die Vorinstanz die Beweismittel falsch gewürdigt und den Sachverhalt falsch festgestellt hätte. Dies gelingt den Klägerinnen im Rahmen der Berufung nicht. Im Übrigen wurden auch keine äusseren Umstände substantiiert, welche mit hinreichender Sicherheit auf einen dauerhaften Heizungsausfall schliessen liessen. Entsprechend ist auf die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung bezüglich der Temperaturen in der Wohnung abzustellen. Zur von der Vorinstanz festgesetzten Mietzinsreduktion von 10 % für die dreimonatigen punktuellen Heizprobleme äussern sich die Klägerinnen nicht näher, weshalb auch darauf abzustellen ist.

4.4. Ersatzwohnungen

4.4.1. Zur Ersatzwohnung der Klägerin 1 erwog die Vorinstanz, dass ihr – wie der Klägerin 2 – eine Ersatzwohnung im Parterre der Mietliegenschaft angeboten worden sei. Gemäss Art. 259c OR schliesse ein Ersatzangebot die Mängelrechte aus. Soweit dieses Angebot nicht alle Beeinträchtigungen zu verhindern vermöge, blieben die Mangelansprüche der Mieterin zwar erhalten, jedoch beschränkten sie sich auf die Ansprüche, die bei Bezug des Ersatzangebots entstanden seien. Ausserdem habe die Klägerin 1 von ihrem Arrangement unter dem Strich profitiert, denn durch ihren Umzug sei sie von den Bauarbeiten nicht betroffen gewesen, habe ihre angestammte Wohnung aber weiterhin zur Lagerung von Möbeln und persönlichen Gegenständen nutzen können. Weiter hätten die Klägerinnen keine substantiierten Angaben zu den erlittenen Beeinträchtigungen während der länger als geplanten Umquartierung (11.5 Wochen anstatt 8 Wochen) gemacht. Die Klägerin 1 sei während dieser Zeit von den Bauarbeiten gar nicht betroffen gewesen, da sich ihre Ersatzliegenschaft ausserhalb der Mietliegenschaft befunden habe. Die Klägerin 2 – die in einer anderen Wohnung der Mietliegenschaft gewohnt habe – habe die gleichen Beeinträchtigungen wie die Bewohner, in deren Wohnungen selber keine Bauarbeiten vorgenommen worden seien, hinzunehmen ge-

habt. Diese Beeinträchtigungen würden jedoch keinesfalls eine Minderung von 20 % des Mietzinses rechtfertigen (act. 6 E. 4.2.2.c.).

4.4.2. Die Klägerinnen bringen in der Berufungsschrift dagegen vor, dass das die angebotene Ersatzwohnung das Mietobjekt – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – nicht zu 100 % ersetzt habe. Die Klägerin 1 habe die Auswahl zwischen einer lärmigen und staubigen Wohnung auf der Baustelle und einer wesentlich kleineren Wohnung mit wenig Schränken und nur mit einer Kochnische gehabt. Für beide Angebote sei eine Einschränkung von 20 % angemessen (act. 2 Ziff. III.23).

4.4.3. Entgegen der Ansicht der Klägerinnen erwog die Vorinstanz nicht, dass mit den Ersatzwohnungen jegliche Herabsetzungsansprüche weggefallen seien. Die Vorinstanz ging vielmehr davon aus, dass die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Umquartierung in Ersatzwohnungen keine Herabsetzung von 20 %, sondern von 10 % rechtfertigten (vgl. act. 6 E. 4.2.2.i). Weshalb das von der Vorinstanz festgesetzte Mass der Herabsetzung von 10 % des Mietzinses nicht angemessen sein soll, begründen die Klägerinnen nicht schlüssig und solches ist auch aus den Akten nicht offenkundig. Folglich ist auf die vorinstanzliche Feststellung abzustellen, dass die Beeinträchtigungen angesichts der Umquartierung der Klägerin 1 in eine kleinere Wohnung und der Klägerin 2 in eine andere, von den Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenfalls betroffene Ersatzwohnung in der Mietliegenschaft je eine Minderung von 10 % rechtfertige (act. 6 E. 4.2.2.i).

4.5. Waschküche

4.5.1. Zur geltend gemachten Nichtbenützbarkeit der Waschküche erwog die Vorinstanz, dass die von den Klägerinnen eingereichten Fotos vom 23. Oktober 2021 und 15. Januar 2022 keineswegs einen nicht benützbaren Raum zeigen würden. Eine Reklamation der Klägerinnen bei der Bauleitung oder der Verwaltung finde sich in den gesamten Akten nicht. Es hätte den Klägerinnen ausserdem freigestanden, ihre Wäsche bei Kollegen zu waschen und denselben die Kosten zu vergüten. Es komme jedoch nicht in Betracht, diese wohl bescheidenen Kosten in

eine massive Mietzinsminderung umzumünzen. Die beantragte Minderung von 7 % wegen der Nichtbenützbarkeit der Waschküche infolge Schutt und Schmutz während der ganzen (erweiterten) Baudauer könne nicht nachvollzogen werden (act. 6 E. 4.2.2.f).

4.5.2. Die Klägerinnen führen dagegen aus, die Waschküche sei als Baulager benutzt worden und sei stark verschmutzt gewesen. Es handle sich deshalb um einen zusätzlichen Entzug von Allgemeinräumen. Die Mängelmeldung sei an die Bauleiterin H._____ gegangen. Es treffe ausserdem nicht zu, dass es den Klägerinnen freigestanden wäre, ihre Wäsche bei Kollegen waschen zu lassen. Die Benützung der Waschküche sei im Mietzins enthalten, diese sei für sie jedoch nicht benützbar gewesen (act. 2 Ziff. III.25).

4.5.3. Die Klägerinnen verweisen hinsichtlich ihrer behaupteten Mängelmeldung pauschal auf das von ihnen erstellte und eingereichte siebzehnseitige Mängelprotokoll, ohne die genaue Seite zu nennen, auf welcher eine solche Mängelmeldung ersichtlich sein soll. Ebenso fehlt der Hinweis, ob und in welcher Parteieingabe sie die Behauptung dieser Mängelmeldung sowie die entsprechende Beweismittelofferte bereits bei der Vorinstanz vorgebracht hätten. Sofern es sich um ein Novum handelt, fehlen entsprechende Ausführungen dazu, weshalb dieses nach Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen wäre. Es liegt nicht an der Berufungsinstanz, die relevanten Behauptungen und Beweismittel in den vorinstanzlichen Akten zu suchen (vgl. E. II.3). Entsprechend ist die Behauptung, die Klägerinnen hätten der Bauleiterin H._____ den behaupteten Mangel bezüglich der Waschküche gemeldet, nicht zu berücksichtigen. Die Mietzinsminderung setzt die Kenntnis des Vermieters vom Mangel voraus (BSK OR I-WEBER, 7. Auflage, 2020, Art. 259d N 2a). Vorliegend fehlt es an der Behauptung sowie dem Nachweis, dass die Beklagte vom angeblichen Mangel gewusst haben soll. Soweit sich die Vorinstanz zur Möglichkeit des Wäschewaschens bei einem Kollegen äusserte, bezog sie sich auf die Behauptung der Klägerinnen, sie hätten die Wäsche bei Verwandten und Freunden gewaschen und ihnen dafür die Kosten erstattet (act. 7/29 Rz. 37). Darauf ist nicht weiter einzugehen, da es an einer substantiierten Schadenersatzforderung

der Klägerinnen fehlt. Damit sind diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu beanstanden.

4.6. Stahlträger

4.6.1. Zur von der Klägerin 2 geltend gemachten Beeinträchtigung wegen des Stahlträgers, erwog die Vorinstanz, dass es sich dabei um reine Stimmungsmache handle. Die Klägerin 2 würde eine Beeinträchtigung während maximal einigen Stunden, in denen sie nicht zu Hause gewesen sei, schildern. Danach soll sich während 1 ½ Wochen eine Stütze für den Träger ausserhalb ihrer Wohnung befunden haben. Weshalb und wie sie das gestört habe, beschreibe sie nicht (act. 6 E. 4.2.2.g).

4.6.2. Die Klägerin 2 bringt dagegen vor, der sechs Meter lange Stahlträger in ihrer Wohnung sei ein grosses Hindernis gewesen, zumal es immer wieder Stromausfälle gegeben und das Licht nicht funktioniert habe (act. 2 Ziff. III.26). Der Stahlträger sei während eineinhalb bis zwei Wochen vom Balkon und durchs Bad ins Treppenhaus eingebracht und dort verankert worden. Ferner sei er vor ihrem Wohnungseingang mittig platziert worden (act. 2 Ziff. II.a) S. 8).

4.6.3. Bei den Vorbringen, der Stahlträger sei während eineinhalb bis zwei Wochen vom Balkon und durchs Bad ins Treppenhaus eingebracht und vor dem Wohnungseingang der Klägerin 2 mittig platziert worden, handelt es sich um Noven. Inwiefern diese nach Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen sind, führt die Klägerin 2 erneut nicht aus. Entsprechend können diese Ausführungen im Berufungsverfahren nicht beachtet werden. Es ist damit auf die vorinstanzliche Feststellung abzustellen, dass die Klägerin 2 durch die Einbringung der Stütze in der Wohnungsnutzung lediglich einige Stunden beeinträchtigt wurde und währenddessen nicht zu Hause gewesen ist. Inwieweit die Stütze während dieser Zeit für sie ein grosses Hindernis gewesen sein soll, ist somit nicht nachvollziehbar. Solange sich die Stütze ausserhalb ihrer Wohnung befunden hat, ist auf die Feststellung der Vorinstanz abzustellen, die Klägerin 2 habe eine daraus resultierende Beeinträchtigung nicht begründet. Sie erklärt wiederum nicht, inwieweit sie bei der

Vorinstanz die Beeinträchtigung ausreichend substantiiert hat. Somit sind die vorinstanzlichen Erwägungen zum Stahlträger nicht zu beanstanden.

4.7. Weitere geltend gemachte Mietzinsherabsetzungsansprüche

4.7.1. Die Vorinstanz erwog, es sei unerfindlich, was die Klägerinnen aus dem Vorbringen ableiten wollten, dass sich die Verwaltung und die Bauleitung angeblich koordinatorisch nicht einig gewesen seien, wer die Klägerinnen beim Umzug unterstützen solle. Sie hätten selber angegeben, dass sie sich an die Hauswarte gewandt und daraufhin die entsprechende Unterstützung erhalten hätten (act. 6 E. 4.2.2.e.). Die Klägerinnen bringen im Wesentlichen dagegen vor, es sei nicht nachvollziehbar, dass sie auch noch für die Bauverzögerung und Koordination verantwortlich gemacht würden (act. 2 Ziff. III.24). Die Argumentation der Klägerinnen geht an der Sache vorbei. Sie führen weder aus, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz falsch sein sollen, noch inwiefern ein Herabsetzungsanspruch im Sinne von Art. 259d OR bestehen soll. Folglich erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.

4.7.2. Ferner rügen die Klägerinnen, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass sie als berufstätige Personen von den Arbeiten an den jeweiligen Arbeitstagen nur marginal betroffen gewesen seien. Sie hätten im Gegenteil im Februar 2022 bis September 2022 mehrfach für die Handwerker von ihrer Arbeit zur Baustelle kommen müssen. Im Zeitraum vom Januar 2022 bis August 2022 hätten sie ein- bis zweimal pro Woche vor Ort sein müssen, um die Handwerker ins Mietobjekt zu lassen. Dies sei ein zusätzlicher Organisationsaufwand gewesen, da sie berufstätig seien (act. 2 Ziff. III.27). Dabei verweisen sie auf ihre vorinstanzlichen Vorbringen in der Replik (Prot. Vi. S. 11) und auf die vorinstanzlichen Erwägungsziffer 4.2.2.i. Die Vorinstanz machte in dieser Erwägungsziffer nur Ausführungen zum Zeitraum vom April 2021 bis Januar 2022. Was den Zeitraum ab Januar 2022 betrifft, äusserte sich die Vorinstanz nicht zum Organisationsaufwand der Klägerinnen, wobei diese ohnehin nicht rügen, dass die Vorinstanz ihre Vorbringen in Bezug auf diesen Zeitraum nicht gewürdigt hätte. Inwiefern diese Tatsachenbehauptung bei der Vorinstanz nach den beiden unbeschränkten Parteiäusserungen gemäss Art. 229 Abs. 2 ZPO überhaupt noch prozessual zulässig ge-

wesen sein soll, kann offen gelassen werden. Es handelt sich ohnehin um eine pauschale Tatsachenbehauptung, welche nicht genügend substantiiert wurde. Es hätte an den Klägerinnen gelegen, einerseits die konkreten Zeitpunkte näher auszuführen, an denen sie zu Hause hätten bleiben müssen, und anderseits darzulegen, aufgrund welcher konkreten Arbeiten bzw. Handwerker ihre Anwesenheit notwendig gewesen sei. Die reine Behauptung, sie hätten über acht Monate ein- bis zweimal pro Woche vor Ort sein müssen, reicht für eine substantiierte Tatsachenbehauptung nicht aus.

4.7.3. Schliesslich stellte die Vorinstanz mit Verweis auf Seite 12 des vorinstanzlichen Protokolls fest, dass die Handtuchradiatoren in den Bädern zwar erst ab September 2022 funktioniert hätten, die Bäder der Klägerinnen in dieser Zeit aber auch ohne Radiatoren ausreichend warm gewesen seien, wenn die Tür zur restlichen Wohnung offen gelassen worden sei. Dies hätten auch die Klägerinnen selbst zugegeben (act. 6 E. 4.2.2.i) S. 20). Die Klägerinnen führen dagegen aus, die Vorinstanz habe diesen Sachverhalt falsch festgestellt. Auf Seite 12 des vorinstanzlichen Protokolls hätten sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Badezimmer auch bei offener Türe unter 17 Grad gewesen sei. Das Badezimmer sei bis zum Heizungsanschluss kalt gewesen. Sie hätten dafür Zeugen- und Parteibefragungen offeriert (act. 2 Ziff. III.28.). Gemäss vorinstanzlichem Protokoll führten die Klägerinnen in der Replik das Folgende aus: "Der Handtuchradiator ist im Bad die einzige Heizung. Es war damit im Bad sehr kalt, mit unter 17 Grad. Wenn die Mieter von der Stube ins Bad wechselten, ohne dass sie die Türe offen gelassen haben, war es dort kälter als in der Stube und dort war es 17 Grad. Es müsste im Bad damit kälter gewesen sein, sie haben es aber nicht gemessen" (Prot. Vi. S. 12). Da diese Parteibehauptung nach der zweiten unbeschränkten Parteiäusserung erfolgte, wäre sie nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann vorliegend jedoch offen gelassen werden. Zwar ist der Erwägung der Vorinstanz, die Klägerinnen hätten selber eingeräumt, die Bäder seien bei offener Türe ausreichend warm geworden, nicht zu folgen. Eine solche Äusserung geht aus dem vorinstanzlichen Protokoll nicht hervor. Allerdings hielt die Vorinstanz zuvor fest, dass sich die zur Verfügung gestellten Heizlüfter problemlos im Bereich des Bads

aufstellen liessen (act. 6 E. 4.2.2. c) S. 15). Diese Feststellung wird von den Klägerinnen in der Berufung nicht in Abrede gestellt (act. 2 Ziff. III 21). Unter diesen Umständen ist es im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zur Behauptung der Klägerinnen, im Badezimmer habe die Temperatur weniger als 17 Grad betragen, keine Beweise abgenommen hat. Demnach gelingt es den Klägerinnen nicht, zu beweisen, dass in den Bädern eine Beeinträchtigung des vorausgesetzten Gebrauchs bestand. Ein Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR lässt sich daraus nicht abgeleitet.

4.7.4. Auf die weiteren Beanstandungen ist nicht näher einzugehen, da sie entweder offensichtlich nicht ausreichend begründet sind oder lediglich eine pauschale Kritik an dem vorinstanzlichen Entscheid darstellen.

4.8. Fazit

Im Ergebnis ist die vollumfängliche Abweisung der Klage durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

IV.

1. Ausgangsgemäss haben die Klägerinnen die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

2. Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 10'634.80 (vgl. E. II.1.) ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 bis 3 GebV OG auf Fr. 1'840.– festzusetzen.

3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Klägerinnen nicht, weil sie unterliegen, der Beklagten nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Zürich vom 15. Mai 2025 wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'840.– festgesetzt, den Berufungsklägerinnen auferlegt und mit dem von den Berufungsklägerinnen geleisteten Vorschuss verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 5/4-7, sowie an das Einzelgericht des Mietgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.

   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. 10'634.80.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:	i.V. Die Gerichtsschreiberin:
lic. iur. R. Bantli Keller	MLaw L. Kappeler

versandt am: