

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG260008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschrei-
berin MLaw D. Lattmann-Kistler

Beschluss vom 30. Juni 2026

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1._____

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X2._____

gegen

B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y._____

sowie

C._____ AG,

Nebenintervenientin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Z._____

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirkes Horgen vom
19. Januar 2026 (MJ240015)**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 8/1; act. 8/13)

- "1. Es sei die Klägerin zur Reduktion des Mietzinses des Mietobjekts D. _____ 1 in E. _____
 - a. für die Dauer vom Einzug am 15. Februar 2021 bis zur Beseitigung der Mängel an der Palettenförderanlage am 28. Februar 2024 um **monatlich CHF 14'297.78** zu berechtigen (unter Nachklagevorbehalt);
 - b. für die Dauer vom Einzug am 15. Februar 2021 bis zur Beseitigung der Mängel am Lagerboden am 25. März 2024, um **monatlich CHF 21'307.02** zu berechtigten (unter Nachklagevorbehalt);
 - c. für die Dauer vom 1. Januar 2023 bis zur Beseitigung der Mängel am Lagerboden am 25. März 2024 um **zusätzlich monatlich CHF 1'494.37** zu berechtigten;
 - d. für den Mangel am Anlieferungsplatz um **CHF 8'041.62** zu berechtigten (unter Nachklagevorbehalt).
2. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Schadenersatz in der Höhe von
 - a. **CHF 1'821'409.62** für den entgangenen Gewinn im Geschäftsjahr 2021 nebst Zinsen von 5% seit dem 1. Januar 2022 zu bezahlen (unter Nachklagevorbehalt für die Geschäftsjahre 2022 und 2023);
 - b. **CHF 87'278.16** für die Reinigungskosten vom 1. September bis zum 7. November 2021 nebst Zinsen von 5% seit dem 8. November 2021 zu bezahlen (unter Nachklagevorbehalt);
 - c. **monatlich CHF 4'941.67** ab dem 1. Dezember 2021 bis zum 25. März 2024 für die Anstellung einer Reinigungskraft nebst Zinsen von 5% seit dem 1. Januar 2022 zu bezahlen;
 - d. **CHF 3'500.00** für die Vorbereitungsarbeiten für die Applizierung nebst Zinsen von 5% seit dem 28. Februar 2022 zu bezahlen;

- e. **CHF 875.40** für die durch den Applizierungsversuch kontaminierten Getränkeflaschen nebst Zinsen von 5% seit dem 27. Februar 2022 zu bezahlen;
 - f. **CHF 36'350.00** für den Aufwand von Herrn F. _____ nebst Zinsen von 5% seit dem 20. Februar 2023 zu bezahlen;
 - g. **monatlich CHF 9'800.00** seit dem 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2024 für die zusätzliche Anstellung von Mitarbeitern für die Bedienung des Warenlifts nebst Zinsen von 5% seit dem 1. April 2021 zu bezahlen;
 - h. **monatlich CHF 282.00** seit dem 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2024 für die beiden Flurfördergeräte nebst Zinsen von 5% seit dem 11. März 2021 zu bezahlen;
 - i. **jährlich CHF 51'075.00** seit dem 1. Oktober 2022 bis zum 28. März 2024 für den Verwaltungsaufwand von Herr G. _____/Herr F. _____ nebst Zinsen von 5% seit dem 1. Oktober 2022 zu bezahlen;
 - j. **CHF 1'500.00** für die Vorbereitungsarbeiten am Anlieferungsplatz nebst Zinsen von 5% seit dem 1. September 2022 zu bezahlen;
 - k. **jährlich CHF 23'909.00** seit dem 1. Dezember 2021 bis zum 25. März 2024 für das Luftreinigungssystem nebst Zinsen von 5% seit dem 1. Dezember 2022 zu bezahlen;
 - l. **CHF 2'087.50** für die Rechnung der Feuerwehr nebst Zinsen von 5% seit dem 31. März 2022 zu bezahlen;
 - m. **CHF 40'000.00** für Anwaltskosten nebst Zinsen von 5% seit dem 3. November 2022 zu bezahlen.
3. Es sei die Beklagte zu verpflichten, folgende Mängel innert angemessener Frist, spätestens aber bis 30 Tage nach rechtskräftigem Urteil zu beseitigen:
- a. Mängel am Anlieferungsplatz (Streitwert **CHF 10'000.00**);
 - b. Mängel an der Laderampe (Streitwert **CHF 10'000.00**);
 - c. Mängel beim Wasserablauf (Streitwert **CHF 10'000.00**).
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/56)

1. In teilweiser Gutheissung des Klagebegehrens Ziff. 1 lit. a wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 239'382.40 für den Zeitraum vom 15. Februar 2021 bis 15. November 2023 zu bezahlen.
2. In teilweiser Gutheissung des Klagebegehrens Ziff. 1 lit. b wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 181'858.12 für den Zeitraum vom 15. Februar 2021 bis 17. März 2024 zu bezahlen.
3. Die Klagebegehren Ziff. 1 lit. c–d, Ziff. 2 lit. a–m und Ziff. 3 lit. a–c werden abgewiesen.
4. Die Bezirkskasse Horgen wird angewiesen, mit Rechtskraft dieses Entscheids die bei ihr hinterlegten Mietzinse im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MO230702-F auf das Bankkonto der Beklagten bei der Zürcher Kantonalbank, IBAN CH2, lautend auf B._____, auszubezahlen.
5. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 61'000.– festgesetzt.
6. Die Gerichtskosten werden im Umfang von 90 % der Klägerin und im Umfang von 10 % der Beklagten auferlegt und mit dem von den Klägerin geleisteten Vorschuss verrechnet. Es wird festgestellt, dass die Klägerin einen Vorschuss in der Höhe von Fr. 61'000.– geleistet hat.
7. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den beanspruchten Kostenvorschuss im Umfang von Fr. 6'100.– zu ersetzen.
8. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 53'272.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 9.-10. [Mitteilungen / Rechtsmittel].

Berufungsanträge:

(act. 2)

- "1. Es sei das Urteil der Vorinstanz vom 19. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. MJ240015-F/...) aufzuheben;
2. Es sei die Klägerin zur Reduktion des Mietzinses des Mietobjekts D. _____ 1 in E. _____ in folgendem Umfang zu berechtigen:
 - a. für die Dauer vom Einzug am 15. Februar 2021 bis zur Beseitigung der Mängel an der Palettenförderanlage am 15. November 2023 um monatlich CHF 14'297.78 (unter Nachklagevorbehalt);
 - b. für die Dauer vom Einzug am 15. Februar 2021 bis zur Beseitigung der Mängel am Lagerboden am 25. März 2024 um monatlich CHF 13'904.30 (unter Nachklagevorbehalt);
 - c. für die Dauer vom 1. Januar 2023 bis zur Beseitigung der Mängel am Lagerboden am 25. März 2024 um zusätzlich monatlich CHF 1'494.37;
 - d. für den Mangel am Anlieferungsplatz um CHF 8'041.62 (unter Nachklagevorbehalt).
3. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Schadenersatz in der Höhe von
 - a. (...)
 - b. CHF 87'278.16 für Reinigungskosten vom 1. September bis zum 7. November 2021 nebst Zinsen von 5 % seit dem 8. November 2021 zu bezahlen (unter Nachklagevorbehalt);
 - c. monatlich CHF 4'941.67 ab dem 1. Dezember 2021 bis zum 25. März 2024 für die Anstellung einer Reinigungskraft nebst Zinsen von 5 % seit dem 1. Januar 2022 zu bezahlen;
 - d. CHF 3'500.00 für die Vorbereitungsarbeiten für die Applizierung nebst Zinsen von 5 % seit dem 28. Februar 2022 zu bezahlen;
 - e. CHF 875.40 für die durch den Applizierungsversuch kontaminierten Getränkeflaschen nebst Zinsen von 5 % seit dem 27. Februar 2022 zu bezahlen;
 - f. CHF 36'350.00 für den Aufwand von Herrn F. _____ nebst Zinsen von 5 % seit dem 20. Februar 2023 zu bezahlen;
 - g. monatlich CHF 9'800.00 seit dem 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2024 für die zusätzliche Anstellung von Mitarbeitern für die Bedienung des Warenlifts nebst Zinsen von 5 % seit dem 1. April 2021 zu bezahlen;

- h. monatlich CHF 282.00 seit dem 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2024 für die beiden Flurfördergeräte nebst Zinsen von 5 % seit dem 11. März 2021 zu bezahlen;
 - i. jährlich CHF 51'075.00 seit dem 1. Oktober 2022 bis zum 28. März 2024 für den Verwaltungsaufwand von Herr G._____/Herr F._____ nebst Zinsen von 5 % seit dem 1. Oktober 2022 zu bezahlen;
 - j. CHF 1'500.00 für die Vorbereitungsarbeiten am Anlieferungsplatz nebst Zinsen von 5 % seit dem 1. September 2022 zu bezahlen;
 - k. jährlich CHF 23'909.00 seit dem 1. Dezember 2021 bis zum 25. März 2024 für das Luftreinigungssystem nebst Zinsen von 5% seit dem 1. Dezember 2022 zu bezahlen;
 - l. CHF 2'087.50 für die Rechnung der Feuerwehr nebst Zinsen von 5 % seit dem 31. März 2022 zu bezahlen;
 - m. CHF 40'000.00 für Anwaltskosten nebst Zinsen von 5 % seit dem 3. November 2022 zu bezahlen.
4. Es sei die Beklagte zu verpflichten, folgende Mängel innert angemessener Frist, spätestens aber bis 30 Tage nach rechtskräftigem Urteil zu beseitigen:
- a. Mängel am Anlieferungsplatz (Streitwert CHF 10'000.00);
 - b. Mängel an der Laderampe (Streitwert CHF 10'000.00);
 - c. Mängel beim Wasserablauf (Streitwert CHF 10'000.00).
5. Eventualtief sei das Urteil der Vorinstanz vom 19. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. MJ240015-F/...) aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

1. Mit Eingabe vom 26. Februar 2026 (Datum Poststempel) erhob die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) fristgerecht Berufung gegen das eingangs wiedergegebene Urteil des Mietgerichtes des Bezirks Horgen (fortan Vorinstanz) vom 19. Januar 2026 mit obgenannten Berufungsanträgen (act. 2; act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/56; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 8/57/1). Der mit Verfügung vom 12. März 2026 der Berufungsklägerin auferlegte Kosten-

vorschuss von Fr. 39'000.00 wurde von dieser fristgerecht bezahlt (act. 9; act. 11).

2. Im Rahmen eines anderen vor Vorinstanz hängigen Verfahrens haben die Parteien am 6. Mai 2026 einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen, in dem sich die Berufungsklägerin unter anderem zum Rückzug der vorliegenden Berufung verpflichtet hat (act. 12; act. 18). Im Nachgang dazu haben sich die Parteien sodann aussergerichtlich über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens geeinigt (act. 18 f.).

3. Nachdem sich die Parteien verglichen haben, ist das Verfahren unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuschreiben. Mit dem Rückzug der Berufung wird (auch) die erstinstanzliche Regelung der Kostenfolgen rechtskräftig.

4. Die Parteien haben vereinbart, dass die Berufungsklägerin die Gerichtskosten des Rechtsmittelverfahrens übernehmen wird sowie dass sie gegenseitig auf allfällige Parteientschädigungen verzichten und die Anwaltskosten je selbst tragen werden (vgl. act. 18 f.).

5. Die Entscheidgebühr für das Rechtsmittelverfahren ist auf Fr. 2'500.00 festzusetzen (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG) und vereinbarungsgemäss der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Sie ist aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 39'000.00) zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 11). Der Überschuss (Fr. 36'500.00) ist der Berufungsklägerin zurückzuerstatten. Entsprechend der getroffenen Vereinbarung sind sodann keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Das Berufungsverfahren wird abgeschrieben.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'500.00 festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Überschuss (Fr. 36'500.00) wird der Berufungsklägerin zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Nebenintervenientin sowie an die Obergerichtskasse, an die Berufungsklägerin unter Beilage des Doppels von act. 19, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG)..

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

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'853'142.62.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Die **Anfechtung einer Parteierklärung** (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit **Revision** beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Lattmann-Kistler

versandt am: