

ZMP 2024 Nr. 11

Art. 257a Abs. 2 OR; Art. 1 und 18 OR. Besondere Vereinbarung von Nebenkosten. Schneeräumung.

Haben die Parteien die Hauswartung und Gartenpflege vertraglich als Nebenkosten definiert, umfasst dies die Reinigung von gemeinschaftlichen Bau- und Umgebungsteilen als Ganzes. Dies gilt insbesondere auch für die Schneeräumung, denn nach allgemeinem Sprachgebrauch besteht kein Unterschied zur Reinigung schmutziger Flächen oder zur Entfernung von Laub. Dass die entsprechenden Leistungen nicht alle vom gleichen Anbieter erbracht werden, spielt keine Rolle.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ240027-L/U vom 30. Oktober 2024 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Die Klägerin mietete per 1. April 2014 eine 2½ - Zimmerwohnung an der N.-str. 2 in Zürich. Im Mietvertrag vom 10. Februar 2014 wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 2'052.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 200.– für die Heiz- und Nebenkosten vereinbart. Unter dem Titel «Heiz- & Nebenkosten» wurde insbesondere die Position «Hauswart/Garten allg.» als Nebenkosten aus dem Nettomietzins ausgegliedert. Die Akontozahlung für die Heiz- und Nebenkosten blieb in einer nachfolgenden Mietzinserhöhung unverändert. In der Folge erstellte die Beklagte jährlich Nebenkostenabrechnungen, erstmals für die Periode vom 1. April 2014 bis 31. März 2015, wobei die Klägerin die daraus hervorgehenden Saldi zu ihren Lasten jeweils beglich. Die Nebenkostenabrechnungen enthielten mitunter Leistungen für den Winterdienst, namentlich die Schnee- und Eisräumung von Hartbelägen und Gehwegen sowie das Salzen derselben. Für die Periode vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 ergab sich ein Anteil der Klägerin von Fr. 391.05 an den Kosten für den Winterdienst.

2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2023 (Poststempel) machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. April 2024 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, weshalb der Klägerin mit gleichentags ergangenen Beschluss die Klagebewilligung erteilt und ihr am 16. April 2024 zugestellt wurde.

2.2. Mit Eingabe vom 13. Mai 2024 (Poststempel) reichte die Klägerin fristgerecht vorliegende Klage beim Mietgericht Zürich ein. Mit Verfügung vom 15. Mai 2024 wurde der Beklagten das Doppel der Klage samt Beilagen zugestellt und der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses im Umfang von Fr. 950.– angesetzt. Die Klägerin leistete den Kostenvorschuss innert erstreckter Frist am 27. Mai 2024. Am 13. Juni 2024 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 25. September 2024 vorgeladen. Sowohl der Klägerin als auch der Beklagten wurde die Pflicht zum persönlichen Erscheinen auf deren Gesuch hin erlassen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatten die Parteien ihre Parteivorträge. Nach Durchführung der Hauptverhandlung wurde das Verfahren für spruchreif erklärt.

II. Prozessuales

1. *Zuständigkeit*

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Einzelgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Wohnräume mit einem Streitwert von weniger als Fr. 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 24 lit. a GOG i.V.m. § 26 GOG).

2. *Verfahrensart*

Die Streitigkeit ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 1 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 243 Abs. 1 ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der

Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die dazugehörigen Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht – besonders bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien – durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4; KUKO ZPO-FRAEFEL, 3. Aufl., Art. 247 N 6 f.).

Es ist nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht (BGE 141 III 569 E. 3.2.1 ff.; BSK ZPO-MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 11; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O., Art. 247 N 8). Die soziale Untersuchungsmaxime dient in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Wenn sich jedoch – wie vorliegend – zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, darf und soll sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; vgl. insb. BBI 2006 7221 ff., S. 7348; Urteile des Bundesgerichts 4A_674/2016 vom 20. April 2017 E. 2.1; 4A_387/2016 vom 26. August 2016 E. 4.1; 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 7.1.2; 5A_2/2013 vom 6. März 2013 E. 4.2, je m.w.H.; BK ZPO II-KILLIAS, 1. Aufl. 2012, Art. 247 N 30 ff.; ZK ZPO-HAUCK, 3. Aufl. 2016, Art. 247 N 31 ff.; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O. Art. 247 N 8 ff.; BSK ZPO-MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 13 ff.), und es ist nicht seine Aufgabe, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung aus den Akten selbst den Prozessstoff zusammenzutragen. Die gerichtliche Fragepflicht im ordentlichen Prozess greift, wenn das Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO).

Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vorgetragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt dann nicht mehr, wenn das Gericht – wie hier – die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt

(«garder la cause à juger», vgl. BGE 144 III 394 E. 4.3; BGE 143 III 272 E. 2.3.2 = Pra 2018 Nr. 5; BGE 142 III 413 E. 2.2.5; BGE 138 III 788 E. 5 = Pra 2013 Nr. 53).

III. Wesentliche Parteistandpunkte

1. *Standpunkt der Klägerin*

Die Klägerin bringt vor, dass sie seit Mietbeginn neun Nebenkostenabrechnungen erhalten habe, woraus immer ein Saldo zu ihren Lasten hervorgegangen sei. Den Saldo der letzten Nebenkostenabrechnung für die Periode 2022/2023 in der Höhe von Fr. 1'393.05 habe sie unter dem Vorbehalt der Rückforderung beglichen. Sie habe nicht jährlich Einsicht in die Belege genommen. Sie sei im Winter 2023 aufgrund diverser Unklarheiten an die Schlichtungsbehörde gelangt und habe eine Rückerstattung von jährlich Fr. 1'000.– seit dem Jahr 2014 gefordert. Das sei das erste Mal gewesen, dass sie reklamiert habe. Dabei sei lediglich die Nebenkostenabrechnung der Periode 2021/2022 behandelt worden. Im Rahmen der Schlichtungsverhandlung sei der Winterdienst zwar kein Thema gewesen. Sie habe diesen aber deshalb nicht bestreiten können, weil ihr diesbezüglich noch keine Belege oder Rapporte vorgelegen und erst mit Klageeinreichung teilweise zugekommen seien.

Die Klägerin sei diesbezüglich einem Irrtum unterlegen. Diesen habe erst ihre Rechtsvertreterin nach der Schlichtungsverhandlung bemerkt bzw. realisiert. Die Klägerin habe die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen irrtümlich bezahlt, da sie nicht erkannt habe, dass für den Winterdienst etwas in Rechnung gestellt worden und nicht geschuldet sei. Sie habe sich mit Schreiben vom 2. Mai 2024 an die Beklagte gewandt und von dieser die Kosten der Schneeräumung zurückgefordert. Das Schreiben sei indes unbeantwortet geblieben.

Die Klägerin verfüge einzig über die Rapporte für den Winterdienst des Jahres 2020/2021, woraus hervorgehe, welche Kosten für Schneeräumung entstanden seien. Diese Kosten würden durch die Beklagte in der Nebenkostenabrechnung unter der Position Gartenunterhalt berücksichtigt. Auffällig sei, dass die Kosten für die Position Gartenunterhalt für neun Personen, in einer Liegenschaft, relativ hoch

seien, insbesondere weil es sich um ein Unternehmen der Vermieterin handle bzw. diese zum gleichen Konzern gehöre. Die Kosten für den Winterdienst bzw. die Schneeräumung seien in den Nebenkostenabrechnungen nicht explizit erwähnt oder separat aufgelistet, aber dennoch berücksichtigt worden. Dies sei nicht transparent. In einer transparenten Nebenkostenabrechnung würde die Position Schneeräumung separat aufgelistet.

Gemäss der Klägerin hat sich in der Periode 2020/2021 ein Kostenanteil am Winterdienst für die Klägerin von Fr. 391.05 exklusive Verwaltungshonorar ergeben. Aufgrund des Verwaltungshonorars von 3% sei von einem Betrag von Fr. 400.– auszugehen. Dieser Betrag sei sodann für die vorangehende Mietdauer bzw. auf insgesamt neun Nebenkostenabrechnungen hochzurechnen. Dies, weil gemäss der Klägerin davon auszugehen sei, dass in früheren Wintern nicht weniger Kosten entstanden seien. Die Klägerin habe jedenfalls nicht eruieren können, wie oft die Beklagte Winterdienstarbeiten ausgeführt habe, wie viel diese gekostet hätten und ob jene für die Periode 2020/2021 die höchsten Kosten seien. Allerdings hätte die Beklagte die Rapporte vorlegen können, woraus die Beträge hervorgehen würden. Die Klägerin habe die Rapporte nicht verlangt, weil sie die Unterlagen in Hinsicht auf die vorliegende Klage wohl nicht rechtzeitig erhalten hätte.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass die Schneeräumung klar nicht unter die Position Hauswart/Garten zu subsumieren sei und die hierfür entstanden Kosten von ihr nicht als Nebenkosten gefordert werden können. Der Winterdienst sei auch nicht vergleichbar mit Laubrechen und anderen Tätigkeiten. Die Position werde in sehr vielen Formular-Mietverträgen als Schneeräumung separat aufgeführt. Der Hauseigentümergeverband gehe demnach zu Recht davon aus, dass die Schneeräumung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag aufgeführt werden müsse, wenn der Vermieter diese Kosten auf einen Mieter überwälzen wolle. Hierzu erklärt die Klägerin weiter, dass der Hauswart im vorliegenden Fall – gleich wie in den meisten Fällen – nicht für den Winterdienst bzw. die Schneeräumung zuständig sei.

Tatsache sei, dass der Hauswart praktisch in keiner Liegenschaft in der Stadt Zürich hierfür zuständig sei. Dies würde aber an der Rechtslage auch nichts ändern. [...].

Wenn Nebenkosten nach Art. 257a OR besonders vereinbart werden müssten, gehe es um die Klarheit für die Mieter. Bei diversen Formular-Mietverträgen würden fast eine halbe Seite Nebenkosten Positionen aufgeführt, sodass sich der Mieter ein Bild darüber machen könne. Die Abmachungen seien anschliessend nicht noch auszulegen und es sei nicht zu fragen, wer, was und wie in guten Treuen verstanden habe. Die Klägerin habe nicht gewusst, dass der Winterdienst in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt und nicht geschuldet sei und habe diesen auch nicht akzeptieren können.

Die Klägerin ist schliesslich der Ansicht, dass sie das bis anhin irrtümlich und zu viel Bezahlte zurückfordern könne, da die Verjährungsfristen des Bereicherungsrechts anwendbar seien. Wenn ein Mieter nicht jedes Jahr sämtliche Belege verlange, schliesse dies nicht aus, dass er sich über die verrechneten und nicht geschuldeten Kosten im Irrtum befinden könne.

2. *Standpunkt der Beklagten*

Die Beklagte bringt vorab vor, dass sämtliche Nebenkostenabrechnungen bis und mit der Periode im Jahr 2019/2020 von der Klägerin jeweils unbeanstandet geblieben seien und die Klägerin jährlich Einsicht in die Belege genommen habe. Die Nebenkostenabrechnung für die Periode im Jahr 2020/2021 habe einen Betrag von Fr. 4'136.95 zu Lasten der Klägerin ausgewiesen. Deshalb sei der Klägerin ein Differenzbetrag von Fr. 1'861.05 in Rechnung gestellt worden. Die Klägerin habe diesen Betrag ohne Rückforderungsvorbehalt und nach gewährter Einsicht in die Belege bezahlt.

Dennoch habe die Klägerin ein Schlichtungsbegehren für die Rückforderung von zu viel bezahlten Nebenkosten anhängig gemacht.

Dabei habe Beklagte im Schlichtungsverfahren dargelegt, dass die verrechneten Kosten nicht überhöht und marktkonform seien. Die Klägerin mache nun jedoch geltend, dass die Kosten für den Winterdienst nicht unter die Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» zu subsumieren seien und nicht dem Mieter weiterverrechnet werden könnten.

Die Beklagte macht sodann geltend, die Klägerin habe in ihrem Schreiben vom 2. Mai 2024 zu recht vorgebracht, dass nicht alle Jahre gleich oft Schnee geräumt werden müsse. Obwohl der Klägerin jährlich Belegeinsicht gewährt worden sei, habe sie dennoch keine detaillierte Auflistung der bemängelten Winterdienstkosten angeführt. Sie habe lediglich eine beispielhafte Bezeichnung der Kosten für die Periode des Jahrs 2020/2021 aufgerundet und auf 10 Jahre extrapoliert. Stattdessen hätte sie aber ihre massiv übersetzte Forderung detailliert und für jede Periode einzeln substantiieren und belegen müssen.

Die Beklagte bringt vor, dass die strittigen Hauswart- und Gartenarbeiten nebenkostenfähig und besonders vereinbart worden seien. Die Nebenkostenposition Hauswart/Garten allgemein sei bei Uneinigkeit über den Inhalt und Umfang betreffend die Schneeräumung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen.

Hierzu führt die Beklagte die Definition der Hauswartstätigkeit aus der Homepage des Schweizerischen Fachverbands Hauswartung an. Sie erklärt unter Berufung auf OBERLE, dass sich Hauswartskosten auf typische Hauswartaufgaben zu beziehen hätten, wovon insbesondere die Schnee- und Einräumung im Winter erfasst sei.

Die Beklagte führt weiter aus, dass die Arbeiten, welche im Rahmen der Hauswartung und Garten anfielen, in der Regel von einem professionellen Dienstleistungsunternehmen ausgeführt würden. Vorliegend sei dies durch die [Hauswartung und Garten] AG erfolgt. Stelle das Unternehmen nebst Fachpersonal für die Hauswartung auch Gärtner für die Garten- und Umgebungspflege zur Verfügung, seien die Kosten für Hauswartung und die Gartenpflege als Nebenkosten im Mietvertrag zu vereinbaren. Unter Gartenarbeiten seien auch die Schnee- und Eisräumung nebenkostenfähig und wenn die Umgebungsarbeit nicht vom Hauswart übernommen werde, könnten diese Kosten unter der Position Gartenpflege verrechnet werden.

Zu den Ausführungen der Klägerin bringt die Beklagte im Wesentlichen vor, dass das Schreiben vom 2. Mai 2024 telefonisch beantwortet worden sei. Weiter führt die Beklagte aus, dass der Umstand, wonach viele standardisierte Formular-Mietverträge die Schneeräumung separat aufführen würden, nicht relevant sei. Die

Schneeräumung könne separat aufgeführt werden, müsse es jedoch nicht. Ausserdem sei die Beklagte berechtigt, einen Pikettdienst für den Winterdienst einzurichten und die entstandenen Kosten weiter zu verrechnen.

(...) Es handle sich bei der Schnee- und Eisräumung um typische Hauswarttätigkeiten. Die Beklagte sei zur Verrechnung der Kosten berechtigt gewesen, wobei der Klägerin seit Einzug klar gewesen sei, dass unter Hauswart/Garten allgemein auch die Pflege bzw. Bewirtschaftung der Wege und Plätze im Winter zu subsumieren sei. Dennoch habe die Klägerin den Mietvertrag unterzeichnet, die Kosten bei der jährlichen Belegeinsicht registriert und stillschweigend akzeptiert. Ihre Berufung auf die fehlende Bestimmtheit der Nebenkostenposition sei nicht nur rechtsmissbräuchlich, sondern auch überspitzt formalistisch und verdiene keinen Schutz.

3. Auf diese und die weiteren Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, als dies für den Entscheid von Belang ist.

IV. Materielles

1. *Vertragsauslegung*

1.1. Ist lediglich der Inhalt eines Vertrags und nicht sein Bestand umstritten, liegt ein reiner Auslegungsstreit vor. Dabei beschränkt sich das Gericht einzig auf die Untersuchung des Vertragsinhalts (Urteile des Bundesgerichts 5A_927/2017 vom 8.März 2018 E. 4; BSK OR-WIEGAND, Art. 18 N 9; ZK OR-JÄGGI/ GAUCH/HARTMANN, Art. 18 N 328 ff.). Der Inhalt eines Vertrages ist durch Auslegung der Willensäusserung der Parteien zu bestimmen. Ziel der Vertragsauslegung ist es, den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Der wirkliche Wille ist als innere Tatsache anhand von Indizien zu ergründen. Dabei gelten als Indiz alle Umstände, welche einen Rückschluss auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulassen. Dazu zählen mitunter Tatsachen oder Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss. Steht eine tatsächliche Willensübereinstimmung fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz kein Raum (zum Ganzen BGE 144 III 93 E. 5.2.1 ff. = Pra 2019 Nr. 40; 144 III 43 E. 3.3; 142 III 239

E. 5.1 = Pra 2008 Nr. 7; 140 III 391 E. 2.3; BSK OR-Wiegand, Art. 18 N 18 ff.; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Art. 18 N 361 ff.).

Lässt sich die tatsächliche Willensübereinstimmung nicht ermitteln, ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Dabei ist der mutmassliche Parteiwille danach zu ermitteln, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäusserung der andern Vertragspartei nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstehen durfte und musste. Massgebend ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wobei nachträgliches Parteiverhalten unberücksichtigt bleibt (BGE 144 III 93 E. 5.2.1 ff. = Pra 2019 Nr. 40; 144 III 43 E. 3.3; 142 III 239 E. 5.1 = Pra 2008 Nr. 7; 140 III 391 E. 2.3; 138 III 659 E. 4.2.1; 132 III 626 E. 3.1; 128 III 70 E. 1a; BSK OR-Wiegand, Art. 18 N 11 ff. und insb. 18 ff.; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Art. 18 N 370 ff.).

1.2. Wer sich zu seinen Gunsten auf einen subjektiven Parteiwillen beruft oder den vom objektiven Verständnis abweichenden, aber übereinstimmenden Willen der Parteien behauptet, trägt hierfür die Beweislast (Art. 8 ZGB; BGE 121 III 118 E. 4b/aa; Urteil des Bundesgerichts 5A_914/2013 vom 4. April 2014 E. 2.1; 5A_323/2013 vom 23. August 2013 E. 2.1; 5A_173/2010 vom 15. Juli 2010 E. 3.2.1; BSK OR-WIEGAND, Art. 18 N 16 und 49; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Art. 18 N 36 und 45 ff.).

2. *Besondere Vereinbarung nach Art. 257a Abs. 2 OR*

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

2.2. Der Mieter muss sich ein Bild über die von ihm zu tragenden Nebenkosten machen können. Soweit der Mieter beim Abschluss des Vertrages tatsächlich erkennt, welche Nebenkosten ihm vertraglich aufgebürdet werden sollen, und den Vertrag in diesem Wissen unterzeichnet, ist Art. 257a Abs. 2 OR Genüge getan. Der Mieter kann sich im Nachhinein nicht auf die fehlende Bestimmtheit des Vertragstextes berufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_215/2012 vom 9. Juli 2012 E. 2.2.1; 4A_462/2011 vom 5. März 2012 E. 3.4 nicht publ. in: BGE 138 III 401).

3. *Bereicherungsanspruch*

Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete nur zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Der Rückforderungsanspruch ist bereicherungsrechtlicher Natur, wenn für eine Abrechnungsperiode betreffend die Nebenkosten ein Saldo gezogen und anerkannt wurde. In diesem Fall ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet für seine Rückforderung. Vor Anerkennung des Saldo handelt es sich dagegen um einen vertraglichen Anspruch und der Vermieter ist hierfür behauptungs- und beweispflichtig (Urteile des Bundesgerichts 4A_433/2020 vom 4. März 2021 E. 2.5.3; 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 8.1; 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 5.1 und 5.3; 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011 E. 2.2).

4. *Ausgangslage*

4.1. Vorliegend ist unbestritten, dass die Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» besonders und damit rechtsgültig vereinbart worden ist. Hingegen ist hinsichtlich ihres Inhalts umstritten, ob der Winterdienst davon erfasst und von der Klägerin zu tragen ist (s. E. III.1 und 2).

Die Klägerin macht vorab geltend, sie könne das bis anhin irrtümlich zu viel Bezahlte aus den Saldi der Nebenkostenabrechnungen zurückfordern, da die Verjährungsfristen des Bereicherungsrechts anwendbar seien. Sie ist somit für ihren Rückforderungsanspruch, welcher sämtliche bisherigen Nebenkostenperioden betrifft, behauptungs- und beweisbelastet. Dies, zumal sie die von der Beklagten geltend gemachten Saldi der Nebenkostenabrechnungen vorbehaltlos beglich

(s. E. IV.3.; [...]). Entgegen der Behauptung der Klägerin gilt dies ebenfalls für die Periode vom 1. April 2022 bis 31. März 2023. Der von der Klägerin geltend gemachte Vorbehalt hinsichtlich des Saldos für diese Periode geht aus der ins Recht gereichten Nebenkostenabrechnung nicht hervor. Weitere Ausführungen zum pauschal behaupteten Vorbehalt macht die Klägerin nicht. Ebenso legt sie keine weiteren Belege vor. Dies obwohl, es der Klägerin oblag und ohne weiteres möglich gewesen wäre, die eigenen Zahlungsnachweise mit dem entsprechend vermerkten Vorbehalt einzureichen.

4.2. Die Klägerin bringt hinsichtlich einer Auslegung vor, dass Art. 257a OR Klarheit für den betroffenen Mieter schaffen solle. Dabei könne eine nachträgliche Auslegung von Abmachungen nach Treu und Glauben nicht angehen. Ihre Auffassung begründet die Klägerin nicht. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Bestimmung von Art. 257a OR der Auslegung des Inhalts eines Rechtsgeschäfts bzw. der vorliegend besonderen Vereinbarung von Nebenkosten den Boden entziehen soll (vgl. BSK ZGB-LEEHMANN/HONSELL, Art. 2 N 1 m.w.H.). Eine solche Einschränkung ist aus der Rechtsprechung nicht ersichtlich, zumal diese den Inhalt von besonders vereinbarten Nebenkostenpositionen nach dem Vertrauensprinzip auslegt (vgl. Urteil des Bundesgericht 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 7 ff.). Die besondere Vereinbarung der Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» ist dementsprechend auszulegen.

5. *Auslegung*

5.1. Der von den Parteien gewählte Wortlaut der Nebenkostenposition setzt sich aus den Worten Hauswart und Garten sowie dem Adjektiv allgemein («Hauswart/Garten allg.») zusammen. Sie ist im Mietvertrag unter dem fettgedruckten Titel «Heiz- & Nebenkosten» aufgeführt, worauf die Formulierung «Als Kosten werden abgerechnet:» folgt. Die folgende Aufzählung der einzelnen Nebenkostenpositionen steht sodann direkt neben dem unterstrichenen Untertitel «Nebenkosten». Aus dem Vertrag geht somit hervor, dass Leistungen im Zusammenhang mit Hauswart und Garten als Nebenkosten abgerechnet werden.

5.2. Der Hauswart ist nach allgemeinem Sprachgebrauch jemand, der vom Hausbesitzer beauftragt wurde, um in einem Gebäude für die Instandhaltung, die Reinigung, die Einhaltung der Ordnung u. Ä. zu sorgen und selbständig bestimmte Aufgaben im Bereich Instandhaltung, äusseren Anlagen, Geräten zu erfüllen hat (Duden, Deutsches Universalwörterbuch, 10. Aufl., 2023, S. 492; Brockhaus Wahrig, Deutsches Wörterbuch, 9. Aufl., Gütersloh/München 2011, S. 683; Brockhaus Wahrig, Deutsches Wörterbuch, 3. Band, Mannheim 1981, S. 435; <https://www.duden.de/rechtschreibung/Hausmeister>, zuletzt abgerufen am 29. Oktober 2024).

Die Bedeutung des Hauswarts nach dem allgemeinen Sprachgebrauch stimmt sodann mit jenem in der Berufs- bzw. Fachbranche überein, welche die Beklagte vorbrachte. Der Schweizerische Fachverband der Hauswarte führt zum Berufsbild aus: «Die Bezeichnung "Hauswart" gibt ziemlich präzise wieder, was die Kernaufgabe des Hauswartes ist: Er wartet das Haus. Unter "Warten" versteht man eine Vielzahl von Tätigkeiten, die von der Reinigung über das Überwachen und Kontrollieren bis hin zum Reparieren reichen. [...] Der Hauswart ist verantwortlich für den gesamten Reinigungsdienst sowie die Überwachung und Pflege der technischen Anlagen. [...] Der Hauswart betreut und pflegt zudem die Aussenanlagen und führt kleinere Reparaturen selber aus.» (<https://www.sfh.ch/berufsbild-weiterbildung>; zuletzt abgerufen am 29. Oktober 2024).

5.3. Der Garten ist ein begrenztes Stück Land [am, um ein Haus] zur Anpflanzung von Gemüse, Obst, Blumen o. Ä., das u.a. von einem Hauswart gepflegt werden kann (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Garten>, zuletzt abgerufen am 29. Oktober 2024). Aus dem Wort «Garten» ist klar erkennbar, dass die Nebenkostenposition nicht nur auf die übrigen Arbeiten eines Hauswarts beschränkt ist, sondern ebenfalls die Arbeiten im Garten und deren Kosten davon erfasst werden (vgl. hierzu BÉGUIN, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 366; OBERLE, a.a.O., S. 24 und 30 ff.; WYTTENBACH, Wohn- und Geschäftsräume, Basel 2016, Rz. 6.90).

5.4. Der von der Beklagten geltend gemachte Winterdienst, namentlich die Hartbeläge oder Gehwege von Eis- und Schnee zu räumen und zu salzen, ist offenkundig vom Begriff der Hauswartung nach dem allgemeinen Sprachgebrauch erfasst, handelt es sich doch bei den genannten Tätigkeiten um die Instandhaltung oder Reinigung der äusseren Anlage der Liegenschaft. Nach dem Wortlaut ist der Hauswart in seiner Tätigkeit ohne Zweifel nicht auf eine Jahreszeit eingeschränkt. So ist der vorliegende Winterdienst ein Teil von typischen Tätigkeiten eines Hauswarts, wie der Instandhaltung der äusseren Anlage. Er stellt sodann das Pendant zur Reinigung oder Instandhaltung von Hartbelägen oder Gehwegen in anderen Jahreszeiten dar. Zu denken ist dabei an die Entfernung von (nassem und rutschigem) Laub mit einem Laubbläser oder Rechen im Herbst, um die Trittsicherheit wiederherzustellen, oder die Entfernung von kleineren Abfällen («fötzele»). Eine Einschränkung durch den Wortlaut der Nebenkostenposition, wonach nur einzelne Tätigkeiten erfasst sind, ist jedenfalls nicht ersichtlich (vgl. OBERLE, Nebenkosten - Heizkosten, 7. Aufl., Zürich 2019, S. 41).

5.5. In diese Richtung deuten ebenfalls die Stimmen der Lehre zur Position Hauswartung in den Nebenkosten. So gehen ROHRER et al. davon aus, dass insbesondere die Schnee- und Eisräumung unter den Begriff der Hauswartung falle und dies im Mietvertrag nicht speziell erwähnt werden müsse. Dabei sei ein gewisses Mass an gesunden Menschenverstand und Toleranz erforderlich und die Forderung einer expliziten Erwähnung der Schneeräumung übertrieben (ROHRER et al., 77 Fragen zum Mietrecht, Zürich 2019, S. 106; ebenso ROHER, MRA 2008, S. 101, S. 103). Ebenso betont OBERLE, dass sich die Hauswartskosten stets auf typische Hauswartsaufgaben beziehen müssten, wozu auch die Schnee- und Eisräumung im Winter zu zählen sei. Ebenfalls von den Hauswartskosten erfasst seien ferner die Kosten für Streumittel (Salz, Split) zur Aufrechterhaltung der Begehbarkeit von Wegen und Treppen im Winter, sofern der Hauswart für die Gartenpflege zuständig sei (OBERLE, a.a.O., S. 24). Ähnlich führen BÉGUIN und WYTENBACH dazu ebenfalls aus, dass einzig typische Hauswartverrichtungen als Nebenkosten weiter belastet werden dürften, ohne diese jedoch genauer zu definieren (BÉGUIN, mp 2014 S. 179, 187; WYTENBACH, a.a.O., Rz. 6.25).

5.6. Der von den Parteien in der besonderen Vereinbarung gewählte Wortlaut umfasst eindeutig den verrechneten Winterdienst, namentlich die Schnee- und Eisräumung, als typische Hauswartstätigkeit. Ebenso geht aus dem Wortlaut und Kontext des Mietvertrags eindeutig hervor, dass diese Leistungen sodann als Nebenkosten abgerechnet werden und somit von der Klägerin zu tragen sind. Die Klägerin durfte und musste demnach aufgrund der vorliegenden besonderen Vereinbarung davon ausgehen, dass die Kosten für den Winterdienst abgerechnet und durch sie zu tragen sind.

5.7. Darüber hinaus lässt das Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss eindeutige Rückschlüsse auf den wirklichen Parteiwillen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu. Der tatsächliche Wille der Beklagten war unbestritten darauf gerichtet, den Winterdienst als Teil der Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» zu erfassen. So nahm sie die entsprechenden Leistungen jährlich in die Nebenkostenabrechnungen auf und stellte sie der Klägerin in Rechnung (act. 3/5-11; act. 21 S. 2; act. 25 Rz. 9). Die Klägerin ihrerseits beglich die daraus hervorgehenden Saldi jeweils vorbehaltlos (s. E. IV.4.1). Der tatsächliche Wille der Klägerin ist aus der Eingabe ersichtlich, mit welcher sie sich an die Schlichtungsbehörde wandte. In ihrer Eingabe vom 4. Dezember 2023 formulierte die Klägerin ihr Rechtsbegehren und hielt fest, dass eine «Pauschale für Gartenarbeit als auch für den Hauswart mit den nötigen Arbeiten, wie nass wischen, Handläufe säubern, Schnee schippen, Laubbläsern, Rasen und Sträucher zurückschneiden angebracht wäre» (...). Ihr Rechtsbegehren präziserte die Klägerin anlässlich der Schlichtungsverhandlung sodann auf Fr. 1'000.– pro Jahr seit dem Jahr 2014.

Daraus geht nachweislich hervor, dass die Klägerin die typische Hauswartstätigkeit in Einklang mit den vorstehenden Erwägungen zum Wortsinn definierte. Sie rechnete sowohl die Entfernung von Laub («Laubbläsern») als auch die Schneeräumung («Schnee schippen») gleichwertig den notwendigen Arbeiten der Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» zu. Sie brachte zudem selbst unmissverständlich zum Ausdruck, dass die Arbeiten in ihrer eigenen Aufzählung durch die Beklagte als Vermieterin vorzunehmen und durch sie als Mieterin zu tragen bzw. bezahlen sind.

Hingegen beanstandete sie gerade nicht, dass die Nebenkosten mit den entsprechenden Arbeiten im Mietvertrag nicht besonders vereinbart worden und nicht geschuldet seien. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Klägerin hierfür die Festlegung einer Pauschale forderte. Sie verlangte ausdrücklich keine vollständige Rückerstattung der von ihr selbst aufgezählten Kosten, sondern lediglich eine Reduktion derselben. Mit anderen Worten sah die Klägerin zwar die Leistungen für den Gartenunterhalt und die Hauswartung als überhöht und nicht marktkonform an, stellte ihre eigene Leistungspflicht hinsichtlich der Nebenkostenposition und der ihr zugrundeliegenden Arbeiten jedoch nicht infrage.

5.8. Die Klägerin stellt hierzu die Behauptung auf, sie habe sich kein Bild über die Kosten machen und diese deshalb auch nicht akzeptieren können. Will sich die Klägerin auf ein – von den vorstehenden Erwägungen – abweichendes Auslegungsergebnis berufen, trägt sie hierfür die Behauptungs- und Beweislast (s. E. IV.1.2).

Deren Anforderungen genügt die Klägerin nicht, wenn sie lediglich eine einfache und unbelegte Behauptung vorbringt. Es bleibt deshalb beim vorstehenden Auslegungsergebnis.

Die Klägerin bringt zudem vor, dass der Winterdienst bzw. die Schneeräumung klar nicht unter die Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» zu subsumieren sei. Der Winterdienst sei auch nicht vergleichbar mit Laubrechen und anderen Tätigkeiten. Schliesslich sei der Hauswart vorliegend, wie in den meisten Liegenschaften in der Stadt Zürich, nicht für den Winterdienst zuständig. Die Klägerin bringt damit lediglich ungenügend substantiierte und unbelegte Behauptungen vor. So bleibt insbesondere unklar, weshalb der Winterdienst nicht mit dem Entfernen von Laub vergleichbar sein soll und was die Klägerin unter anderen Tätigkeiten überhaupt versteht. Ebenso schleierhaft bleibt, woraus die Klägerin ableitet, dass der Hauswart im vorliegenden Fall und ganz allgemein, namentlich in allen anderen Liegenschaften in der Stadt Zürich, nicht für den Winterdienst zuständig sei. Soweit die Klägerin ihrem Vorbringen selbst die Relevanz für die Beurteilung der vorliegenden Sache abspricht, ist nicht weiter darauf einzugehen.

Die Klägerin führt weiter aus, sie sei erst später durch ihre Rechtsvertreterin aufgeklärt worden und habe nicht gewusst, dass die Kosten für die Schneeräumung nicht geschuldet seien. An der Schlichtungsverhandlung sei der Winterdienst kein Thema gewesen. Für die Berücksichtigung von nachträglichen Umständen ist massgebend, ob diese Rückschlüsse auf den wirklichen Parteiwillen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zulassen. Eine nachträgliche Aufklärung durch eine Rechtsanwältin, deren Inhalt nicht bekannt ist, und der anschliessende Meinungsumschwung lassen einen solchen Rückschluss nicht zu. Dieser Umstand, soweit er überhaupt substantiiert vorgetragen wird, ist somit nicht zu berücksichtigen.

Festzuhalten ist schliesslich, dass der wirkliche Willen der Parteien darauf gerichtet war, dass die Kosten für den Winterdienst von der Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» erfasst und durch die Klägerin zu tragen sind. Dem Auslegungsergebnis entgegenstehende Beweise oder substantiierte Ausführungen brachte die beweisbelastete Klägerin indessen nicht vor und sind in den vorliegenden Unterlagen auch nicht ersichtlich.

6. *Zur separaten Vereinbarung der Schneeräumung*

6.1. Die Klägerin bringt mit ihren Ausführungen im Wesentlichen vor, die Schneeräumung sei zwingend separat zur bestehenden Nebenkostenposition «Hauswart/Garten allg.» zu vereinbaren. In vielen Formularymietverträgen sei die Schneeräumung nämlich einzeln aufgeführt. Diese würden jeweils fast eine halbe Seite an Nebenkostenpositionen enthalten, sodass sich der Mieter ein Bild über diese machen könne. So sehe selbst der Hauseigentümerversand in seinem Merkblatt vor, dass die Schneeräumung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag aufgeführt werden müsste.

6.2. Die Parteien verwendeten vorliegend kein standardisiertes Formular, wie es beispielsweise vom Hauseigentümer- oder Mieterverband für den Mietvertrag angeboten wird. Ein standardisiertes bzw. vorgefertigtes Formular allein ist kein Vertrag (Art. 1 Abs. 1 OR) und bleibt vorliegend für die Parteien unverbindlich. Die Klägerin kann aus dem Inhalt eines solchen Formulars somit auch keine Ansprü-

che gegenüber ihrem Vertragspartner ableiten oder zusätzlich erhöhte Anforderungen an die Nebenkostenvereinbarung im Mietvertrag stellen. Für die Rechte und Pflichten bleiben der von den Parteien tatsächlich geschlossene Mietvertrag und die einschlägigen Gesetzesnormen massgebend.

6.3. Die gesetzlichen Normen nach Art. 257a f. OR enthalten keine abschliessende Auflistung der zulässigen Nebenkosten (ZK OR-HIGI, Art. 257b N 25; BÉGUIN, a.a.O, S. 364 f.; BIBER, a.a.O., Art. 257-257b N 25). Nach Art. 257a Abs. 2 OR sind die Nebenkosten zu Lasten des Mieters eindeutig im Mietvertrag zu vereinbaren, d.h. abschliessend festzuhalten (BIBER, a.a.O., Art. 257-257b N 27). Weitergehende Anforderungen enthält die Bestimmung nicht (s. E. IV.2.1). Nichts anderes und nicht mehr umschreibt das von der Klägerin eingereichte Merkblatt des Hauseigentümergebäudeverbands. So wird darin nur die Regel nach Art. 257a Abs. 2 OR wiedergegeben und festgehalten, dass die Schneeräumung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag zu vereinbaren sei, wenn der Vermieter die Kosten nicht tragen wolle. Eine Pflicht, dass die Schneeräumung zwingend separat als Nebenkostenposition zu vereinbaren ist, geht daraus nicht hervor.

6.4. Vorliegend wurden im Mietvertrag die Begriffe Hauswart und Garten als Oberbegriff oder Sammelbezeichnung, in welchen mehrere damit verknüpfte Leistungen bzw. Aufwendungen enthalten sind, verwendet. Dies steht der Eindeutigkeit im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR nicht entgegen. Zwar sind zu allgemein gehaltene Formulierungen, wie «Nebenkosten ohne Strom» oder nach welchen der Mieter sämtliche «Nebenkosten» zu tragen habe, nicht bestimmt oder bestimmbar und deshalb unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 4C.346/1997 vom 7. April 1999 = MRA 2000 S. 242; BÉGUIN, a.a.O, S. 371; BIBER, a.a.O., Art. 257-257b N 22; WYTTENBACH, a.a.O., Rz. 6.41). Oberbegriffe oder Sammelbezeichnungen werden damit jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. So stützte das Bundesgericht die Auffassung, dass der Begriff Wasser als Sammelbezeichnung für Kalt- und Warmwasser stehe und deshalb erkennbar gewesen sei, dass nicht nur der Bezug von Kaltwasser sondern auch die Aufbereitung von Warmwasser davon erfasst werde (Urteil des Bundesgerichts 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 7 ff. und Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG180006-O vom

15. März 2019 E. 3.2.2. ff.). Gleich verhält es sich im vorliegenden Fall, in welchem eine typische Hauswartstätigkeit unter den Oberbegriffen Hauswart und Garten abgerechnet wurde.

Mit ihrer Forderung nach einer zwingend separaten Auflistung der Schneeräumung vertritt die Klägerin die Auffassung, dass der Vermieter verpflichtet ist, jede spezifische Tätigkeit des Hauswarts oder Gärtners in der besonderen Vereinbarung der Nebenkosten aufzuführen. Dies läuft letztlich darauf hinaus, dass der Vermieter deren gesamtes Pflichtenheft im Mietvertrag aufnehmen müsste, um die Aufwendungen später auf den Mieter überwälzen zu können. Damit würde die Regelung der Nebenkosten im Mietvertrag für den Mieter jedoch erst recht unübersichtlich und deshalb unzulässig, müsste er doch aus der Auswahlendung von Nebenkosten selbst eruieren, welche Tätigkeiten der Hauswart tatsächlich vornimmt und welche Kosten ihm deshalb weiterverrechnet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 2.2; BIBER, a.a.O. Rz. 22; BÉGUIN, a.a.O., S. 373; WYTTENBACH, a.a.O., Rz. 6.44). Wie die Beklagte zu recht vorbringt, steht es den Parteien frei, die Schneeräumung als Nebenkostenposition separat zu vereinbaren. Eine Pflicht hierzu besteht indes nicht.

6.5. Festzuhalten bleibt, dass die Klägerin vorliegend tatsächlich erkannte, welche Nebenkosten ihr vertraglich aufgebürdet werden sollen (s. E. IV.5.2 ff.). Sie kann sich nun im Nachhinein nicht auf die fehlende Bestimmtheit der besonderen Vereinbarung im Mietvertrag berufen und nachträglich eine separate Aufführung der Schneeräumung verlangen (s. E. IV.2.2).

7. *Leistung durch Dritte und Höhe der Nebenkosten*

7.1. Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Davon erfasst sind nach Art. 257b Abs. 1 OR nur jene Leistungen, die vom Vermieter tatsächlich erbracht und ihm tatsächlich Aufwand verursachten (ZK OR-HIGI, Art. 257b N 5 f.; BIBER, a.a.O., Art. 257-257b Rz. 12 f und 26; BÉGUIN, a.a.O., S. 363 und 384).

7.2. Hinsichtlich der Höhe sowie dem Leistungserbringer betreffend Winterdienst bringt die Klägerin lediglich unsubstantiierte Einwände vor. Sie bemängelt insbesondere, dass die Leistungen relativ hoch und durch ein mit der Vermieterin verbundenes Unternehmen erbracht worden seien. Zudem könne der Pikettdienst für den Winterdienst grundsätzlich nicht verrechnet werden. Weitergehende Ausführungen hierzu unterlässt die Klägerin gänzlich. So bleibt unklar, woraus die Klägerin ableitet, dass die Kosten hoch oder allenfalls überhöht sein sollen und der Pikettdienst für den Winterdienst nicht verrechnet werden kann. Ebenso ist nicht ersichtlich, weshalb die Erbringung des Winterdienstes durch eine Konzerngesellschaft, d.h. ein mit der Beklagten verbundenes Unternehmen, unzulässig sein soll.

Dass die verrechneten Leistungen für den Winterdienst tatsächlich erbracht wurden und bei der Beklagten entsprechend Aufwand verursachten, bestreitet die Klägerin jedenfalls nicht. Aus den vorliegenden Rechnungen ist sogar ersichtlich und durch die Klägerin anerkannt, dass die Beklagte für die Leistungen von der [Hauswartung und Garten] AG von einem Rabatt profitierte und diesen auch an die Klägerin weitergab.

Im Übrigen ergibt sich aus den Nebenkostenabrechnungen, dass sich die Kosten für den «Gartenunterhalt [Hauswartung und Garten]» jährlich in einem vergleichbaren Rahmen bewegten. Einzig in der Periode vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 findet sich ein Ausreisser. Eine mögliche Ursache hierfür kann dem Klimabulletin Winter 2020/2021 von MeteoSchweiz entnommen werden, welches das Folgende festhält: «Der Januar zeigte sich an vielen Messstandorten als niederschlagsreichster seit mindestens 60 Jahren. Häufiger Schneefall sorgte im Norden in tiefen Lagen für viele Tage mit Schneedecke » (Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie, Klimabulletin Winter 2020/2021, S. 2; <https://www.meteoschweiz.admin.ch/service-und-publikationen/publikationen/berichte-und-bulletins/2021/klimabulletin-winter-2020-2021.html>, zuletzt abgerufen am 29. Oktober 2024). Insofern die Klägerin hierzu aber keine substantiierten Ausführungen vorbringt, ist darauf nicht weiter einzugehen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Bei Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (vgl. § 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO, abzüglich je eines Drittels gestützt auf § 4 Abs. 2 GebV OG und § 4 Abs. 2 AnwGebV OG). Dies führt beim eingangs erwähnten Streitwert von Fr. 4'500.– zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zu einer ordentlichen Gerichtsgebühr von Fr. 950.– sowie einer ordentlichen Parteientschädigung für eine anwaltlich vertretene Gegenpartei von Fr. 1'216.– (inkl. MwSt.).

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Regelung räumt dem Gericht bei der Kostenverteilung ein weites Ermessen ein, insbesondere kann dabei auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1. m.w.H.; URWYLER/GRÜTTER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 106 N 6; Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HG170022-O vom 17. August 2017 E. 4.1). In der Praxis wird in der Regel ein geringfügiges Unterliegen (im Umfang von einigen Prozenten) nicht berücksichtigt (Urteil des Bundesgerichts 4A_364/2013 vom 5. März 2014 E. 18). Die Klägerin unterliegt vollumfänglich. Es rechtfertigt sich daher, ihr die gesamten Gerichtskosten aufzuerlegen und sie zu einer ordentlichen Parteientschädigung zu verpflichten.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2024, 34. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich
© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident