

ZMP 2025 Nr. 15

Art. 259d OR; Art. 259e OR; Art. 256 Abs. 2 lit. b OR; Art. 259c OR. Mietzinsminderung und Schadenersatz wegen Umbauarbeiten im Haus. «Inkonvenienzschädigung». Unzulässigkeit des Vorausverzichts auf Mängelrechte. Ersatzangebot.

Nicht jede Unzulänglichkeit eines Mietobjekts führt zu einer Mietzinsminderung. Eine solche kommt nur in Betracht, wenn und soweit dadurch die Gebrauchstauglichkeit der Sache eingeschränkt ist. Zu berücksichtigen ist auch, wie stark sich dies im konkreten Fall auf die Mieterin ausgewirkt hat. Diese muss zwar nicht Tagebuch führen über Umbauarbeiten an der Sache. Aussicht auf Erfolg hat eine Minderungsklage aber nur, soweit die Beeinträchtigungen nach Art, Umfang und Dauer hinreichend substantiiert worden sind.

Auch ein Schadenersatzanspruch muss behauptungs- und beweismässig auf einem tragfähigen Fundament stehen. Für das vertragswidrige Verhalten, den Schaden und den Kausalzusammenhang ist die Mieterin beweisbelastet. Nur für das Verschulden gilt die Vermutung nach Art. 97 i.V.m. Art. 259e OR.

Abgeltungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten werden zwar oft als Inkonvenienzschädigung bezeichnet. Das ist aber kein technischer Begriff. Insbesondere geht es nicht an, unter dem Titel Minderung oder Schadenersatz die Frustration durch Bauarbeiten abzugelten oder gar eine Genugtuung zuzusprechen, für welche die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen.

Wird eine Abgeltung im Voraus geleistet, so geht damit für gewöhnlich kein Verzicht auf weitergehende Ansprüche einher. Ein Vorausverzicht auf Mängelrechte verstösst gegen zwingendes Recht, so dass der Mieterin zumindest der Einwand offen steht, die Regelung sei z.B. wegen eines unerwarteten Verlaufs der Bauarbeiten zu ihrem Nachteil gewesen.

Ein Ersatzangebot der Vermieterin lässt die Mängelrechte zwar nur dann untergehen, wenn es gleichwertig ist. Wünscht die Mieterin indessen die als Variante zu einer mit der Mietwohnung identischen Wohnung im Haus angebotene kleinere Wohnung in einer von den Bauarbeiten nicht betroffenen Liegenschaft, so sind die

Mängelrechte im Umfang beschränkt auf diejenigen, die bei einem Umzug im Haus entstanden wären.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ240044-L vom 15. Mai 2025 (OG-Entscheid im Anschluss; Besetzung: Weber; Gerichtsschreiberin Moshir Omer):

«(...)

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Klägerinnen waren u.a. in den Jahren 2021 und 2022 Mieterinnen zweier 2-Zimmerwohnungen im 1. bzw. 3. Obergeschoss an der N.-strasse y in Zürich, und zwar die Klägerin 1 seit 1. Oktober 2015 gestützt auf einen Mietvertrag vom 27. Juli 2015 und die Klägerin 2 seit 1. September 2001 gestützt auf einen Vertrag vom 10./16. August 2001. Im massgeblichen Zeitraum betrug der Nettomietzins Fr. 1'589.– bzw. Fr. 1'009.–. Im Dezember 2020 kündigte die Beklagte den Klägerinnen eine Sanierung der Liegenschaft in vier Etappen im Zeitraum April bis Dezember 2021 an. Diese wurde in der Folge auch in Angriff genommen. Unbestritten ist, dass die Arbeiten zumindest bis Januar 2022 dauerten. Die Parteien sind sich über Mängel während der Bauzeit uneins, insbesondere die Mietzinsminderung wegen angeblich ungenügender Heizung während der Bauzeit, Lärm und Schmutz sowie wegen Zwischenlagerung eines Stahlträgers im Badezimmer der Wohnung der Klägerin 2 sowie über den Ersatz der Kosten für den Betrieb eines Elektro-Heizofens. Die Klägerinnen machen überdies geltend, die Arbeiten hätten rund 7 Monate länger gedauert als geplant und seien erst im August 2022 fertiggestellt gewesen. Auf die Details ist zurückzukommen. Beiden Klägerinnen wurde für die Dauer der Sanierung ihrer jeweiligen Wohnung eine andere Wohnung im Hause offeriert. Während die Klägerin 2 dieses Angebot annahm und während drei Monaten im Parterre der Mietliegenschaft eine Ersatzwohnung benützen konnte, wurde der Klägerin 1 von der Beklagten eine kleinere Ersatzwohnung im Quartier für die Zeit vom 21. Juni bis 10. September 2021 zur Verfügung gestellt. Unbestritten ist sodann, dass die Beklagte den Klägerinnen bereits eine Abgeltung in Höhe von zwei Monatsnettomietzinsen vergütet hat.

1.2 Am 22. Juli 2024 (Poststempel) reichten die Klägerinnen die vorliegende Klage sowie die ihnen am 21. Juni 2024 zugestellten, separaten Klagebewilligungen der Schlichtungsbehörde Zürich vom 10. Juni 2024 ein. Mit Verfügung vom 25. Juli 2024 wurde die Klage der Beklagten zugestellt und den Klägerinnen Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'840.– angesetzt. Da die Klage eine Begründung enthielt, wurde der Beklagten nach Eingang des Vorschusses mit Verfügung vom 16. August 2024 Gelegenheit zu einer schriftlichen Stellungnahme gegeben. Nach Eingang der Vernehmlassung der Beklagten vom 9. Oktober 2024 innert erstreckter Frist wurde diese den Klägerinnen mit Verfügung vom 10. Oktober 2024 zugestellt. Anschliessend wurden die Parteien zunächst auf den 25. Februar 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen. Am genannten Termin konnte aufgrund der unübersichtlichen Darstellung der Klägerinnen im ersten Parteivortrag nur dieser abgehalten werden, so dass die Parteien neu auf den 30. April 2025 zur Fortsetzung vorgeladen werden mussten. Im Anschluss an die Fortsetzung wurde das Verfahren für spruchreif erklärt.

2. *Parteivorbringen*

Auf die Ausführungen der Parteien ist – insbesondere vor dem Hintergrund der unstrukturierten Darstellung der Klägerinnen – zur Vermeidung von Wiederholungen erst im Rahmen der nachfolgenden materiellen Erörterungen einzugehen. Dies hat indessen nur insoweit zu geschehen, als dies für den Entscheid erforderlich ist. Findet sich zu einer Behauptung kein Kommentar, so hat das Gericht diese als irrelevant eingestuft.

3. *Prozessuales*

3.1 *Zuständigkeit und Verfahrensart*

Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Einzelgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, da es sich um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis für in Zürich gelegene Wohnräume mit einem Streitwert von weniger als Fr. 30'000.– handelt (§ 26 i.V.m. § 21 lit. a GOG; Art. 33 und 35 ZPO). Anwendbar ist das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

3.2 Soziale Untersuchungsmaxime

Im vereinfachten Verfahren gilt der beschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. In Verfahren über Streitigkeiten betreffend Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen stellt das Gericht bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 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 Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien 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; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., 2017, Art. 247 N 4).

4. *Materielle Behandlung der Klage*

4.1 Mängelrechte

4.1.1 Mängel

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mietzins verhältnismässig herabsetzt und Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 OR; Art. 259d und 259e OR).

Eine Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt, ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Gebrauchswert beeinträchtigt. Es kann sich um vertraglich zugesicherte oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln. Die erfolgreiche Geltendmachung der Mängelrechte setzt voraus, dass der Mieter den Mangel weder selbst zu verantworten noch auf eigene Kosten im Sinne von Art. 259 OR zu beseitigen hat (vgl. Botschaft in: BBI 1985 I, S. 1433 f.). Ob der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR vorliegt, ergibt sich mittels Vergleich zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Zustand der Sache (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.1) und beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive

Elemente sind nur relevant, soweit sie zum Gegenstand von besonderen Zusicherungen gemacht wurden (ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl., Zürich 2019, Art. 256 OR N 31 und Art. 258 N 46 ff.).

4.1.2 Minderung

Zur Bestimmung des Minderungsanspruchs nach Art. 259d OR wird der Mietzins vom Zeitpunkt, in dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabgesetzt (Art. 259d OR). Nach der relativen Berechnungsmethode ist der Wert der mangelhaften Sache ins Verhältnis zum Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu setzen. Selbst Mängel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung (BGer 4C.377/2004 vom 2. Dezember 2014 E. 2.1). Nicht jeder Mangel hat allerdings zu einer Minderung zur Folge. Ohne besondere Umstände kommt eine solche erst in Betracht, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch mindestens um 5% eingeschränkt ist oder wenn eine weniger gewichtige Einschränkung lange andauert (BGer 4C.97/2003 v. 28. Oktober 2003 E. 3.3, verschmutzter und löchriger Teppich im Eingangsbereich während 5 ½ Jahren).

Ein Verschulden des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich, denn gleich wie bei der Kaufpreisminderung geht es auch bei Art. 259d OR um die Wiederherstellung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung. Mehr als eine Korrektur eines Leistungsungleichgewichts bezweckt die Mietzinsminderung aber nicht. Insbesondere geht es nicht an, aus der Verwendung von Begriffen wie «Inkonvenienzschädigung» abzuleiten, dass mit der Minderung ein Frustrationsschaden abgegolten oder ohne die besonderen Voraussetzungen von Art. 47 und 49 OR eine Genugtuung zugesprochen werden soll, denn dafür bieten selbst die Schadenersatznormen in Art. 97, 99 Abs. 3 und 259e OR keine Handhabe (dazu sogleich Ziff. 1.3).

4.1.3 Schadenersatz

Art. 259e OR ergänzt die Mängelrechte, indem er dem Mieter einen Anspruch auf Ersatz des Schadens einräumt, der ihm aus der Mangelhaftigkeit der Mietsache entstanden ist. Die Voraussetzungen des Schadenanspruches folgen vollumfänglich der vertragsrechtlichen Grundregel nach Art. 97 Abs. 1 OR (ZK-HIGI/WILDISEN,

Art. 259e OR N 6; SVIT-K-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Art. 259e OR N 4). Dies setzt einen Mangel am Mietobjekt und einen Schaden voraus, der durch die Vertragsverletzung verursacht wurde. Ein Schaden ist die unfreiwillige Vermögenminderung, die in der Verminderung der Aktiven, der Vermehrung der Passiven oder im entgangenen Gewinn bestehen kann (BSK OR I-WIEGAND, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 97 N 38; SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 8). Der Schaden entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und demjenigen, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (BGE 116 II 444 E. 3a). Soweit ein Nachteil nicht zu einer Vermögenminderung führt, sind die Lehre und Rechtsprechung sehr zurückhaltend und anerkennen solche Erscheinungen nur in Ausnahmefällen als Schaden im Rechtssinne, wie beispielsweise beim Haushalt- und Pflegeschaden (sog. normativer Schaden; ausführlich dazu: GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 11. Aufl., Zürich 2020, N 2856 ff.).

Was den Kausalzusammenhang angeht, muss der Schaden des Mieters natürliche (unabdingbare) und zudem adäquate Folge des Mangels am Mietobjekt sein. Adäquat kausal ist jede vertragswidrige Handlung oder Unterlassung des Vermieters, die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet ist, beim Mieter einen Schaden herbeizuführen oder einen solchen allgemein zu begünstigen (SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 12; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., N 2948 ff.; WIEGAND, a.a.O., Art. 97 N 41; ZK-HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 259e OR N 16). Schliesslich besteht der Anspruch des Mieters nur, wenn dem Vermieter ein Verschulden vorgeworfen werden kann. Das Verschulden wird aber von Gesetzes wegen vermutet (Art. 97 Abs. 1 OR; BSK OR I-WIEGAND, Art. 97 N 42; SVIT-K-GIAVARINI, Art. 259e OR N 14). Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit nachzuweisen, dass der Schaden ohne sein Verschulden eingetreten ist (BGer 4A_647 und 4A_649/2015 vom 11. August 2016 E. 6.3, n. publ. in BGE 142 III 557).

4.1.4 Substantiierungs- und Beweislast

Der Bestand eines Mangels bildet die Voraussetzung für die Mängelrechte des Mieters. Dieser trägt folglich dafür gemäss Art. 8 ZGB die Beweislast. Damit es

allerdings überhaupt zu einem Beweisverfahren kommt, hat der Mieter das Tatsachenfundament von Mängelrechten gehörig zu substantiieren und seinen Standpunkt so konkret vorzutragen, dass dieser für die Formulierung des Beweisthemas in einer Beweisverfügung gemäss Art. 154 ZPO taugt. Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime unterstützt ihn das Gericht zwar bei Behauptungslücken und es kann auch von Amtes wegen Beweise erheben (vorn Ziff. 3.2; Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2, vgl. dazu auch das Obergericht in ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3 sowie in ZMP 2025 Nr. 8). Sind die Parteien aber wie hier anwaltlich vertreten, hat das Gericht sich nach der Rechtsprechung eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Diesem kommt zwar eine verstärkte Mitwirkungspflicht zu, doch ist es nicht verpflichtet, den Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen oder gar im Sinne von Art. 296 Abs. 3 ZPO zu erforschen, wenn die Parteien nicht das ihnen Zumutbare unternehmen, um ihren Standpunkt in das Verfahren einzubringen. Es ist insbesondere nicht Sache des Gerichts, die Grundlagen einer Klage aus eigenem Antrieb zu schaffen, die Akten zu durchforsten oder auf andere Weise nach Beweismitteln zu suchen, um anstelle der Parteien Behauptungen aufzustellen oder zu beweisen (BGE 141 III 569 E. 2.3; BGer 4D_87/2017 vom 20. März 2018 E. 3.3.1; BGer 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7; BGer 4A_701/2012 vom 19. April 2013 E. 1.2; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2; ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3). Daraus folgt, dass in einer solchen Konstellation die Substantiierungslast der Parteien auch in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime eine ähnliche ist wie in Verfahren mit Verhandlungsmaxime.

Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 W. 9.4.2 und 9.5, für die Behauptung und den Nachweis des – schwierig zu bestimmenden – herauszugebenden Gewinns als Folge einer Persönlichkeitsverletzung). So ist es beispielsweise im Rahmen der Mängelrechte belanglos für den Beseitigungsanspruch, wie lange ein Mangel schon bestanden hat. Umgekehrt ist es Sache der Mieterin, alle Tatsachen vorzutragen, die für die Anwendung der in Betracht kommenden Rechtssätze unmittelbar von Bedeutung und damit Tatbestandsmerkmale sind. Dies gilt auch für Orts- und Zeitangaben, soweit sie diese Voraussetzung erfüllen, wie etwa bei einer Klage auf Mietzinsminderung (vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221

N 23). Es ist unzulässig, statt einer substantiierten Behauptung auf Beilagen zu verweisen oder gar zu erwarten, dass das Gericht aus denselben den relevanten Sachverhalt zusammensucht (KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, Art. 221 N 23; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221 N 22). Vielmehr ist ein Verweis auf Beilagen nur zulässig, wenn die relevanten Tatsachen in der Rechtsschrift in den wesentlichen Zügen behauptet sind, wenn sich der Verweis überdies spezifisch auf ein bestimmtes Aktenstück oder auf Teile davon bezieht und wenn die Beilage selbsterklärend ist, mithin keinen Interpretationsspielraum lässt (BGer 4A_415/2021 v. 18.3.2022 E. 5.2-4, insbes. E. 5.4.3). Gleichermassen unzulässig ist es unter Vorbehalt einer unbezifferten Klage, für die Substantiierung auf das (erhoffte) Ergebnis eines Beweisverfahrens zu verweisen, denn die Durchführung eines solchen setzt die gehörige Substantiierung der Klage gerade voraus (KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, a.a.O.). Dies lässt sich auch direkt aus beweisrechtlichen Vorschriften ableiten, denn die Substantiierung hat auch den Zweck, das Beweisthema zu fixieren (vgl. Art. 154 ZPO). Was die Ausnahme einer unbezifferten Klage angeht, verfolgt das Bundesgericht mit Recht einen strikten Ansatz: Damit die Gegenseite weiss, wogegen sie sich zur Wehr zu setzen hat, damit auch der Streitgegenstand und damit die Tragweite der Rechtskraft einer Klage von Anfang an klar ist, sind die Anforderungen an eine unzumutbare Bezifferung der Klage streng. Die Voraussetzungen sind schon in der Klage selbst (und nicht später, auch nicht nach gerichtlicher Aufforderung) darzulegen (BGE 148 III 322 E. 3 und 4). Allein das Fehlen von Informationen genügt für eine unbezifferte, sprich: nicht gehörig substantiierte Klage nicht (BGE 148 III 322 E. 3.8 und 4; BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Hat die klagende Partei das Tatsachenfundament der Klage nicht so aufbereitet, dass sie zu substantiierten Behauptungen in der Lage ist, treffen sie die Konsequenzen. Auch Editionsanträge und andere Beweisofferten vermögen dies nicht zu kompensieren, denn diese setzen spezifische Tatsachenbehauptungen voraus. Insbesondere erweist sich ein allgemeiner Editionsantrag als unzulässig, wenn die betroffenen Akten die Begründung des Prozessstandpunktes erst ermöglichen sollen, namentlich ein Antrag auf Vorlage der «gesamten Korrespondenz» oder «sämtlicher Geschäftsbücher» (BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7, publ. in ZZZ 56/2021, S. 778; zustimmend LEUENBERGER/WALTHER/BERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Zivilprozessrecht im Jahr 2021, ZBJV 2023, S.

120). Editionsanträge sind überdies unzulässig, soweit eine Partei selber zur Beschaffung der entsprechenden Informationen in der Lage ist oder bei gehöriger Sorgfalt in der Lage wäre. Der Standpunkt der betroffenen Partei ist bei Missachtung dieser Grundsätze ohne weiteres zu verwerfen.

Die Parteien haben Anspruch auf Abnahme der gehörig angebotenen Beweise, soweit die Offerten auf genügenden Behauptungen im soeben beschriebenen Sinn beruhen. Nach der Rechtsprechung gilt dies allerdings nur so weit, als dies zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts erforderlich ist (vgl. Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO), und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

4.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

4.2.1 Saldoregelung?

Was zunächst die von der Beklagten ins Feld geführte Regelung der Angelegenheit durch die unwidersprochen entgegen genommene Zahlung zweier Monatsmietzinse durch die Klägerinnen angeht, kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar hat die Beklagte bei der Ankündigung der bevorstehenden Arbeiten mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 erklärt, mit der später im November 2022 ausbezahlten Summe sollten alle Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit dem Umbau pauschal abgegolten werden. Richtig ist auch, dass die Klägerinnen bei der Entgegennahme dieser Zahlung keinen Vorbehalt anbrachten. Allerdings konnte und durfte die Beklagte schon nach den Grundsätzen von Art. 6 OR den Schluss auf Annahme ihrer per-Saldo-Offerte nicht allein aus dem Schweigen der Klägerinnen ziehen. Hinzu kommt, dass bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen Vereinbarungen nichtig sind, welche die Mängelrechte zum Nachteil des Mieters einschränken sollen (Art. 256 Abs. 2 lit. b OR). Daraus ist zumindest zu folgern, dass ein pauschaler Verzicht vor Beginn von Bauarbeiten im Voraus unter dem Vorbehalt steht, dass sich die Arbeiten in zeitlicher und sachlicher Hinsicht tatsächlich so abgespielt haben wie prognostiziert. Dem Mieter steht daher jedenfalls der Einwand offen, dies sei nicht der Fall gewesen.

Die Klägerinnen verkennen allerdings, dass diesfalls die ihnen zugeflossene Leistung nur in Anrechnung auf die ihnen tatsächlich zustehenden Ansprüche erfolgt sein kann. Es genügt daher keineswegs, dass sie mit ihren Beanstandungen Einschränkungen schildern, die als Beispiele für das Gesamtbild dienen sollen. Was die Dauer und die Art der Einschränkungen betrifft, kommen sie ihrer Substantiierungslast mit ihrer zumeist nur anekdotischen Schilderung nicht nach. Sie waren zwar nicht verpflichtet, über die Sanierungsarbeiten Tagebuch zu führen. Soweit sie jedoch wegen ungenügender Dokumentierung nicht in der Lage sind, den Anfangs- und Endpunkt aller angeblichen Einschränkungen zumindest in den wesentlichen Zügen zu schildern, kann es nach den vorstehend unter Ziff. 1.4 zusammengefassten Grundsätzen nicht zu einem Beweisverfahren kommen. Es ist insbesondere nicht Sache der Beklagten, die Klägerinnen durch Edition der Aufzeichnungen der Architekten oder der beteiligten Bauunternehmungen erst in die Lage zu versetzen, genügend präzise Behauptungen aufzustellen.

4.2.2 Zu den einzelnen Beanstandungen der Klägerinnen

a) Wie die Beklagte sodann mit Recht ausführt, reichen die Behauptungen und Beweisofferten der Klägerinnen insbesondere nicht aus darzutun, dass die Bauarbeiten im Kern länger gedauert haben sollen als bis Ende Januar 2022. Das eingereichte Foto des Hauseingangs stammt nach Angaben der Klägerinnen vom 25. Januar 2022, also aus der unbestrittenen Bauzeit. Es mag sodann sein, dass am 23. Februar 2022 der Boden [vor dem Haus, Anm. d. Red.] aufgerissen wurde für Kanalisationsarbeiten. Die Klägerinnen umschreiben aber mit keinem Wort, in wie weit sie dies im vertragsgemässen Gebrauch ihrer Wohnungen in relevanter Weise gestört haben soll. Aus den «to-do»-Listen, die wann auch immer an welcher Wohnungstür auch immer hingen, lässt sich jedenfalls nicht schliessen, dass noch Arbeiten ausstanden, die die Bewohner hinter der Tür noch nennenswerten Beeinträchtigungen aussetzten. Soweit die Klägerinnen etwas aus dem Umstand abzuleiten suchen, dass gewisse Nachbarn über Ende Januar 2022 hinaus in Ersatzwohnungen verblieben sein sollen, sagt dies ebenfalls nichts über die Beeinträchtigungen zum Nachteil der Klägerinnen aus; die Beklagte wandte richtig ein, dass ein solcher verschobener Wiedereinzug allein nicht einmal belegt, dass in der

entsprechenden Zeit überhaupt noch Arbeiten durchgeführt wurden, denn eine allenfalls verschobene Rückkehr kann andere, in der Person der betreffenden Nachbarn liegende Gründe gehabt haben. Dass die Klägerinnen im Besitz einer schriftlichen Bestätigung eines solchen Nachbarn sein wollen, diese aber auch nach der Bestreitung durch die Beklagte nicht eingereicht haben, verwundert daher nicht.

b) Ähnlich verhält es sich mit der geradezu an den Haaren herbeigezogenen Behauptung, die gesamte Bauzeit habe sich bis Ende August 2022 hingezogen, wobei sich die Darstellung der Klägerinnen schon zu Beginn des Prozesses widersprach, gaben sie doch an, die Sanierung habe «bis im Frühling 2022» gedauert, und behaupteten sie doch fast im gleichen Atemzug, sie habe im Juli 2022 geendet. Die Beklagte wandte korrekt ein, dass die Ankündigung der Abnahmekontrolle der Feuerpolizei auf den 6. April 2022 ein deutlicher Hinweis darauf ist, dass zu jenem Zeitpunkt keine anderen als untergeordnete Mängelbehebungsarbeiten ausstehend gewesen sein können. Dies entwertet zugleich sämtliche Fotos von angeblich noch später an den Wohnungstüren angebrachten «to-do»-Listen wie diejenige, die sich noch im Mai 2022 an der Tür «der Klägerinnen» befunden haben soll, ganz abgesehen davon, dass sich die Klägerinnen nicht zu den Beeinträchtigungen aufgrund der angeblichen Arbeiten geäußert haben. Kaum ernst meinen können die Klägerinnen das Argument, aus einer E-Mail von A., einem Mitarbeiter der B. AG, vom 20. Juni 2022 lasse sich ableiten, dass wesentliche Arbeiten noch ausstehend seien. A. fragte klar *nach Abschluss der Hauptarbeiten* nach zu behebbenden, naturgemäss untergeordneten Mängeln, wie die Beklagte richtig zu bedenken gab, und auch hier versäumten die Klägerinnen jeglichen Hinweis auf die angeblichen Beeinträchtigungen durch solche untergeordneten Arbeiten. Selbst mit Blick auf die Mail-Korrespondenz der Klägerinnen mit der Bauleiterin C. lässt sich keineswegs ableiten, dass nach Ende Januar 2022 relevante Beeinträchtigungen bestanden haben, denn die Klägerinnen und die Bauleiterin thematisierten jeweils punktuelle Probleme und schilderten gerade keine Beeinträchtigungen, wie sie in der effektiven Bauzeit bis Ende Januar 2022 bestanden haben mögen.

c) Was weiter die Frage der ungenügenden Temperatur in den Wohnungen angeht, ist bei den Schilderungen der Klägerinnen oft nicht einmal klar, welche

Wohnung in welcher Zeit betroffen gewesen sein soll. So machten sie geltend, «die Heizung» habe (jeweils?) «bereits ab März 2021 nicht mehr funktioniert». «Bezüglich der kalten Wohnungen [seien] ... diese schon lange vor dem 1. Oktober 2021 nicht geheizt und bereits seit Mitte September 2021 ausgekühlt» gewesen. Noch zu Beginn des Verfahrens hatte die Rechtsvertreterin der Klägerinnen ein nicht unterzeichnetes oder datiertes und als «Protokoll der Klägerin» bezeichnetes Dokument eingereicht. In der Klage war die Rede von einer fehlenden Heizung zwischen 1. Oktober und 13. Dezember 2021 mit Temperaturen, die trotz Elektroöfen nicht über 17° C gelegen seien und «anfangs 2022 zusätzlich immer wieder ... tagelangen Heizungsausfällen». Im Protokoll findet sich ein Eintrag «Wohnung ist nicht geheizt ... Temperaturmessung machen. Zeit. 10.9.2021 - 5.11.2021». Für den 8. November 2021 ist explizit erwähnt, dass die Heizung in Schlafzimmer und Stube lief, während Küche und Bad kalt gewesen seien. Erst für den 13. November 2021 findet sich ein Eintrag, wonach die Heizung in Stube und Schlafzimmer ausgefallen sei, was impliziert, dass sie in den Tagen zuvor lief. Auffällig ist, dass der Eintrag vom 3. Dezember 2021 damit endete, dass die Heizung in der Stube langsam angelaufen, während der Rest kalt geblieben sei. Erst am 9. März 2022 erfolgte der nächste Eintrag, wonach das Ventil im Schlafzimmer ausgetauscht worden sei, «damit nicht ständig heisses [!] Wasser läuft». Vier Tage später soll die Heizung dann laut gewesen sein, was impliziert, dass sie lief. Das Protokoll deckt auch den April 2021 ab, erwähnt ist aber nur eine angeblich verspätete Information über das Abstellen des Stroms vom 25. April 2021 und fehlendes warmes Wasser an einem einzigen Tag, dem 28. April 2021.

Richtig ist immerhin, dass beide Klägerinnen der Bauleiterin am 6. Oktober 2021 meldeten, dass es zu kalt in der Wohnung sei und sich die Zimmertemperaturen zwischen 17 und 18 °C bewegten (Klägerin 1, ...) bzw. dass «das Wasser seit gestern kalt ist und auch die Heizung funktioniert nicht» (Klägerin 2, ...). Die Klägerinnen untermauern dies mit Bildern eines Thermometers, erläutern aber nicht, wann und in welcher Wohnung die Aufnahmen gemacht wurden. Zutreffend ist sodann, dass es eine weitere Meldung der Klägerin 2 vom 26. November 2021 gab, in welcher sie darauf hinwies, dass sie immer noch 16° C in der Wohnung habe. Zugleich verwiesen die Klägerinnen auf das Foto eines Heizlüfters angeblich

vom 3. Oktober 2021, welchen die Liegenschaftsverwaltung der Beklagten ihnen zur Verfügung gestellt habe. Die Beklagte räumte ein, dass eine Nachbarin ein andauerndes Heizproblem gehabt und dafür eine Mietzinsminderung im Umfang von 50% erhalten habe. Sie bestritt indessen einen Heizungsausfall am 5. und 6. Oktober 2021 mit Nichtwissen, verwies aber selber auf ein Problem mit der Umwälzpumpe im November 2021, welches jedoch nur zu kurzen, d.h. nicht mehrtägigen oder gar permanenten Heizungsausfällen geführt habe. Die Liegenschaftsverwaltung habe keine Heizöfeli ausgeteilt, sondern der Klägerin 2 auf deren Wunsch ein solches organisiert, wobei die geltend gemachten Stromkosten nicht nachvollziehbar seien. Es treffe nicht zu, dass die Wohnungen kalt gewesen seien, schon gar nicht nach November 2021 und natürlich auch nicht nach Installation von Elektro-Öfen.

Dies deckt sich im Wesentlichen mit der übrigen Korrespondenz zwischen den Parteien und den weiteren Unterlagen. Aus dem E-Mail-Austausch zwischen der Klägerin 1 und der Bauleiterin vom 28. September 2021 geht hervor, dass die Installation einer provisorischen Heizung am 30. September 2021 erfolgte. Am 12. November 2021 teilte die Bauleiterin der Klägerin 2 mit, der Strom für die offenbar damals schon gelieferten Heizlüfter gehe zulasten der Mieter. Mit E-Mail vom 13. Dezember 2021 kündigte die Bauleiterin für den Folgetag die Inbetriebnahme der definitiven Heizung an, nachdem bereits am 3. November für den 5. November 2021 die Entlüftung der Heizkörper im Hinblick auf die Erschliessung der Heizung angekündigt worden war. Mit E-Mail vom 14. März 2022, welches u.a. an die Klägerin 2, die Verwaltung und die Bauleiterin ging, bemängelte die Klägerin 1 einzig, dass es die Heizung im Bad (also der Handtuchradiator) bei der grossen Heizungs- und Sanitäraktion «schon mal nicht geschafft» habe. Von ungenügenden Temperaturen nach Mitte Dezember 2021 ist darin keine Rede. Die E-Mail der Verwaltung an die Klägerin 2 vom 30. September 2022 enthält zwar die Formulierung, «dieser Heizstrang» sei am vorausgegangenen Mittwoch in Betrieb genommen worden, «die Heizkörper» würden nun warm. Wie sich aus dem Betreff ergibt («Heizung Bad»), betraf dies indessen einzig die Handtuchradiatoren in den Bädern der Liegenschaft N.-strasse y. Die weitere Korrespondenz zeigt, dass die Temperatur in

den beiden Wohnungen ausserhalb der Phase von Ende September bis 13. Dezember 2021 kein Thema war. Dies gilt etwa für den Austausch unter den Klägerinnen über Steckdosen, Küchenblende, Türspion und Gardinenstangen vom 15. Dezember 2021. Der Eindruck wird bestätigt, durch die «to-do»-Liste, die nach Darstellung der Klägerinnen am 20. Januar 2022 an der Wohnungstür der Klägerin 2 hing und explizit nur die Arbeit an der Heizung im Bad als offen bezeichnete. Wie die Beklagte richtig vortragen liess, ist die am 6. April 2022 durchgeführte Kontrolle des Baus durch die Feuerpolizei ein deutliches Indiz dafür, dass alle wesentlichen Arbeiten zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen waren. Auch aus der E-Mail von A. von der B. AG (Sanitär / Heizung / Lüftung) vom 20. Juni 2022 lässt sich in keiner Weise ableiten, dass wesentliche Arbeiten ausstanden. A. sprach wie schon erwähnt klipp und klar von abgeschlossenen Arbeiten und von einem Mängeltag für etwaige «Pendenzen/Aufregungen». Die Klägerin 2 hielt sich gegenüber der Verwaltung in ihrer E-Mail vom 12. August 2022 über alles Mögliche auf, nur nicht über die Heizung; im Gegenteil beklagte sie sich, sie habe nur warmes und heisses, nicht aber kaltes Wasser.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass im Frühjahr 2021 höchstens punktuelle Probleme mit der Heizung bestanden haben können. Im Herbst sind Schwierigkeiten frühestens Ende September 2021 dokumentiert, und auch in dieser Zeit funktionierte die Heizung phasenweise sehr wohl. Spätestens Mitte Dezember 2021 bestanden keine nennenswerten Ausfälle mehr. In der Zeit davor mag es Probleme auch über mehrere Tage hinweg gegeben haben. Allerdings stellte die Beklagte zumindest der Klägerin 2 unbestrittenermassen Heizlüfter zur Verfügung, wogegen es sich fragt, weshalb die Klägerin 1 keine solchen verlangt hat (falls sie dies denn nicht getan hat; dies wurde während des gesamten Verfahrens nicht klar). Dass die zur Verfügung gestellten Heizlüfter nur punktuell und nicht nachhaltig und dauerhaft heizen, weil sie zur Vermeidung einer Brandgefahr beim Verlassen der Wohnung abgestellt werden müssen, mag zwar sein. Dies entbindet die Klägerinnen aber nicht davon zu schildern, welchen Nachteilen sie konkret ausgesetzt waren. Insbesondere lässt sich ein Heizlüfter problemlos im Bereich des Bads aufstellen, wenn eine Dusche geplant ist. Im Übrigen erweist sich die Darstellung der Klägerinnen, wer solche Geräte erhalten haben soll, trotz

Korrekturen am Plädoyer zumindest als inkonsistent. Zuerst behaupteten sie, nur die Klägerin 2 habe (gleich zwei) solche Geräte erhalten, die Klägerin 1 aber nicht. Dann plötzlich erfolgte die wieder zurückgenommene Behauptung, auch die Klägerin 1 habe am 8. Oktober 2021 einen weiteren Heizlüfter erhalten. Klar ist, dass zumindest bei der Klägerin 2 Heizlüfter der Beklagten zum Einsatz kamen, welche die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben dürften (vgl. zum Thema auch die Ausführungen zu den angeblichen Stromkosten beider Klägerinnen hinten lit. i am Ende).

Offensichtlich falsch sind sodann die Behauptungen der Klägerinnen zur Heizung, soweit sie nach Ende Januar 2022 etwas anderes als die Handtuchradiatoren im Bad betreffen, denn aus der zitierten Korrespondenz nach dem 15. Dezember 2021 gehen relevante Probleme gerade nicht hervor (vgl. namentlich den WhatsApp-Verkehr zwischen Klägerin und Bauleiterin vom 15. Januar und 14. Februar 2022 ... sowie die E-Mails der Klägerin 2 vom 26. April und 28. September 2022, ...). Für die Zeit ausserhalb der Periode von Ende September und Mitte Dezember 2021 enthält nicht einmal das Mängel-Protokoll der Klägerinnen Hinweise auf eine ungenügende Heizung (... , mit einer Ausnahme am 14./15. Januar 2022 bei sehr kalten Aussentemperaturen; s. dazu auch den WhatsApp-Verkehr der Klägerin 2 mit der Bauleiterin vom 15. Januar 2022, ...).

Dass im März / April 2021 während eines ganzen Monats in den beiden Wohnungen Temperaturen von 17° C geherrscht haben sollen, lässt sich an der präsentierten Korrespondenz ebenfalls nicht festmachen. Noch im ersten der ersten Parteivorträge behaupteten die Klägerinnen lediglich «tageweise» Probleme im April 2021. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 26. Februar 2025, an welcher nur der erste Parteivortrag der Klägerinnen abgehalten werden konnte, präsentierten die Klägerinnen dann ein ausführliches Mängelprotokoll, welches interessanterweise wie schon [das bei der ersten Verhandlung eingereichte] auf den 17. November 2022 datiert war, der schriftlichen Klage vom 22. Juli 2024 aber nicht beilag und gegenüber [dem zuerst eingereichten Protokoll] zahlreiche Ergänzungen enthält. Dennoch ist auch in diesem Papier allenfalls von Heizungsstörungen zwischen dem 12. und 29. April 2021 die Rede und nicht von solchen während eines ganzen Monats. Nichts anderes ergibt sich aus der WhatsApp-Kommunikation zwischen

der Klägerin 2 und dem Hauswart vom 20.-22. April 2021. Weitere punktuelle Probleme bei der Wohnung der Klägerin 2 sind für den 28. April und 6. Mai 2021 dokumentiert. Eine SMS vom 19. März 2021 (... , wie von der App angegeben war das ein Freitag), verfasst von welcher Klägerin auch immer, indiziert Probleme an diesem Datum mit der Heizung in der Stube. Was daraus geworden ist, wird aus der Beilage nicht klar, ganz abgesehen davon, dass die Klägerinnen diese Nachrichten nicht näher kommentierten, so dass es an sich auch nicht Sache des Gerichts ist, dies zu tun. Die anschliessende SMS datiert vom 16. April 2021 (... , wieder ein Freitag), allerdings beschwerte sich die Schreiberin dieses Mal über eine nicht funktionierende Heizung in Bad und Schlafzimmer, so dass davon auszugehen ist, dass das Problem in der Stube seit wann auch immer nicht mehr bestand.

d) Soweit die Klägerin 1 im Nachhinein die ihr zur Verfügung gestellte kleinere Wohnung ausserhalb des Mietobjekts kritisierte, weil sie ihr nicht den angestammten «Wohnkomfort» ermöglicht habe, übersieht sie, dass ihr wie auch der Klägerin 2 zunächst eine Ersatzwohnung im Parterre der Mietliegenschaft angeboten wurde, wie sie selber im ersten Parteivortrag [mit ihrem Verweis auf ein eingereichtes Dokument] einräumte. Aus dem genannten Dokument geht sogar genau hervor, welche Wohnung für die Klägerin 1 vorgesehen war, wie die Beklagte zu recht ausführen liess («... Whg 0.1, Umzug innerhalb des Gebäudes möglich»). Ihre weitere Behauptung, es habe in der Mietliegenschaft nicht genügend Ersatzobjekte gehabt, untermauerte die Klägerin 1 denn auch nicht mit Beweisofferten. Gemäss Art. 259c OR schliesst ein Ersatzangebot die Mängelrechte aus. Soweit dieses Angebot nicht alle Beeinträchtigungen zu verhindern vermag, bleiben dem Mieter nach der genannten Norm die Mängelansprüche zwar erhalten. Diese beschränken sich dann aber auf die Ansprüche, die bei Bezug des Ersatzangebots entstanden wären. Abgesehen davon hat die Klägerin 1 von ihrem Arrangement unter dem Strich wohl profitiert, denn durch ihren Umzug war sie während der entsprechenden Zeit von den Arbeiten nicht betroffen, konnte ihre angestammte Wohnung aber weiterhin zur Lagerung von Möbeln und persönlichen Gegenständen nutzen. Absurd ist ihre Behauptung, sie habe nicht mehr über einen Schlüssel verfügt, weil die Handwerker diesen benötigt hätten. Selbst wenn es nur einen einzigen Schlüssel gegeben haben sollte (dazu die Beklagte in ...), fragt sich, was die

Klägerin 1 daran gehindert haben könnte, die Bauleiterin, mit der sie ohnehin schon in intensivem Kontakt stand, um die Ermöglichung des Zugangs zu bitten.

Soweit die Klägerinnen geltend machen, ihre Umquartierung habe 11.5 Wochen statt der geplanten 8 Wochen gedauert, übersehen sie, dass sie für die entsprechende Zeit keine hinreichend substantiierten Angaben zu den erlittenen Beeinträchtigungen gemacht haben. Für die Klägerin 1 dürfte es – abgesehen von der Grösse des Ersatzobjektes – überhaupt keine solchen gegeben haben, weil die Bauarbeiten sie durch den Wegzug gar nicht mehr betrafen. Die pauschale Zahlung der Vermieterin hat sie aber auch für diese Dauer entgegen genommen. Im Falle der Klägerin 2 kam es zwar zu den gleichen Beeinträchtigungen, die auch die Bewohner der Mietliegenschaft hinzunehmen hatten, in deren Wohnungen selber keine Bauarbeiten vorgenommen wurden. Auch dies vermochte aber keinesfalls eine Minderung von 20% des Mietzinses zu rechtfertigen, die sich ergibt, wenn man die geleistete Zahlung von zwei Monatsmietzinsen auf die 10 Monate der unbestrittenen Bauzeit zwischen April 2021 und Januar 2022 umlegt.

e) Unerfindlich ist, was die Klägerinnen daraus ableiten wollen, dass sich Verwaltung und Bauleitung angeblich «koordinatorisch nicht einig waren», wer die Klägerinnen beim Umzug unterstützen sollte. Sie geben selber zu, dass sie sich an die Hauswarte wandten und darauf die entsprechende Unterstützung erhielten. In diesem Punkt grenzt die Prozessführung der Klägerinnen schon an Mutwillen, denn die Darstellung zeigt, dass es ihnen vor allem darum zu gehen scheint, aus dem durchgeführten Bauvorhaben Kapital zu schlagen, auf welche Weise auch immer.

f) Nicht nachvollzogen werden kann, wie die Klägerinnen auf den Gedanken verfallen, wegen der Nichtbenützbarkeit der Waschküche infolge von Schutt und Schmutz sei ihnen für die ganze (erweiterte) Baudauer eine Minderung von 7% des Nettomietzinses zuzusprechen. Die beiden eingereichten Fotos vom 23. Oktober 2021 und 15. Januar 2022 zeigen keineswegs einen nicht benützbaren Raum, ganz gewiss keinen solchen ohne Fenster. Eine Reklamation der Klägerinnen bei der Bauleiterin oder der Verwaltung findet sich in den gesamten Akten

nicht. Es stand ihnen zwar frei, ihre Wäsche bei Kollegen zu waschen und denselben die Kosten zu vergüten. Unter solchen Umständen kommt es aber nicht in Betracht, die wohl sehr bescheidenen Kosten, die damit verbunden waren (und welche die Klägerinnen wohlweislich nicht nennen), in eine massive Mietzinsminderung umzumünzen.

g) Reine Stimmungsmache bildet auch die Schilderung der Klägerin 2, wie ein meterlanger Stahlträger durch ihr Badezimmer ins Treppenhaus verbracht und dort anschliessend verbaut wurde. Sie schildert eine Beeinträchtigung während maximal einiger Stunden, während deren sie nicht zu Hause gewesen sein will. Danach soll sich ausserhalb ihrer Wohnung während 1 ½ Wochen eine Stütze für den Träger befunden haben. Weshalb und wie sie das gestört haben könnte, bleibt ihr Geheimnis.

Soweit die Klägerinnen die Sicherheit während des Baus bemängeln und sich ihrer grossen Umsicht rühmen, derentwegen «glücklicherweise nichts Gravierendes» passiert sei, mag das zutreffen. Von wann bis wann aber die nicht konkret umschriebenen und aus den präsentierten Bildern auch nicht ersichtlichen Beeinträchtigungen bestanden haben sollen, erläutern sie nicht. Auf solche unsubstantiierten Ausführungen ist nicht weiter einzugehen.

h) Die Klägerinnen stören sich sodann daran, dass nach dem Umbau zu wenige Steckdosen vorhanden gewesen seien, wobei sie einräumen, dass auf ihren Wunsch zusätzliche Dosen installiert wurden.

Eine solche Massnahme stellt nicht eine Mängelbehebung dar, sondern eine wertvermehrnde Verbesserung, die an sich zu einer Mietzinserhöhung führen könnte. Im Zweifel ist für die Mängelfreiheit der Sache der Zustand beim Vertragsabschluss bzw. derjenige Zustand massgebend, den die Parteien auf den Mietbeginn hin vernünftigerweise erwarten konnten. Auch mit wenigen Steckdosen pro Zimmer lässt sich eine Wohnung problemlos nutzen, so dass deren angeblich ungenügende Zahl im Normalfall keinen Mangel darstellen kann.

i) An sich wäre es Sache der Klägerinnen gewesen, die angeblichen Einschränkungen während der Bauzeit, aufgeteilt in die einzelnen Phasen, substantiiert darzutun, statt sich nur mit sektoriellen und punktuellen Ausführungen zu begnügen. Aus ihren Ausführungen lässt sich zusammenfassend immerhin feststellen:

- dass zwischen April 2021 und Ende Januar 2022 Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft durchgeführt wurden; die Arbeiten umfassten vorab Fensterersatz, Ersatz von Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen und -leitungen, Ersatz von Küchen und Badezimmern, Ersatz der Bodenbeläge und Türen, eine Erweiterung von Treppenhaus und Liftanlage, die Neugestaltung von Kellerabteilen und Waschküche sowie Malerarbeiten und brachten die üblichen Auswirkungen wie Lärm, Schmutz in den Allgemeinräumen und vermehrten Reinigungsaufwand in den nicht direkt betroffenen Wohnungen als Folge von Feinstaub mit sich;
- dass die berufstätigen Klägerinnen von diesen Arbeiten an den jeweiligen Arbeitstagen nur marginal betroffen waren, zumal ihnen für die Zeit der Arbeiten an ihren gemieteten Wohnungen Ersatzräume zur Verfügung gestellt wurden, in denen zu jener Zeit nicht gearbeitet wurde;
- dass die Unzulänglichkeiten sich im Wesentlichen auf die Allgemeinräume sowie während gut zwei Wochen im April und maximal gut 2 ½ Monaten von Ende September bis Mitte Dezember 2021 auf eine ungenügende Heizung in den Wohnungen beschränkten;
- dass das Problem der ungenügenden Heizung entweder durch Heizlüfter gemildert wurde oder aber gemildert worden wäre, wenn die Klägerin 1 danach gefragt hätte;
- dass die Handtuchradiatoren in den Bädern erst ab September 2022 funktionierten, wobei die Wohnungen der Klägerinnen in dieser Zeit auch ohne diese Radiatoren selbst im Bad ausreichend warm waren, wenn man, wie sogar die Klägerinnen zugaben, die Tür zur restlichen Wohnung offen liess;
- dass während der gesamten Bauzeit eine angemessene Wasch- und Trocknungsgelegenheit bestand;

- dass keine nachvollziehbaren Beeinträchtigungen der Sicherheit zu verzeichnen waren;

Diese Einschränkungen vermögen in Würdigung aller Umstände eine Minderung von 10% zu rechtfertigen während der allgemeinen zehnmonatigen Bauzeit inklusive der Umquartierung in eine kleinere Wohnung (Klägerin 1) oder eine von den Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenfalls betroffene Ersatzwohnung im Haus (Klägerin 2). Während der gut drei Monate mit ungenügender Heizung (abgemildert durch Elektroöfen oder deren Angebot) erweist sich eine zusätzliche Minderung um 10% als angemessen. Keine relevante Beeinträchtigung lag im noch nicht angeschlossenen Handtuchradiator zwischen Februar und September 2022, im Zustand des Wasch- und Trocknungsraums und beim Transport eines Stahlträgers ins Treppenhaus. Den Klägerinnen stünde damit eine Minderung im Umfang von maximal 140% eines Nettomietzinses zu. Erhalten haben sie eine solche von 200%. Der ausbezahlte Betrag deckt damit selbst nach den Angaben der Klägerinnen auch die Mehrausgaben für die Stromkosten der Heizlüfter ohne weiteres ab ([...]; anzumerken bleibt, dass hier wieder beide Klägerinnen den Betrieb von Heizlüftern behauptet haben ...).

k) Was die Klägerinnen sonst vorbringen, um zu einem höheren Minderungs- oder Schadenersatzanspruch zu gelangen, ist entweder – teils zugegebenermassen – nicht annähernd genügend substantiiert, um eine nähere Prüfung zu indizieren (eindrücklich Prot. S. [...]). Dass die von ihnen im gesamten Kontext offerierten weiteren Beweismittel am Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, kann ausgeschlossen werden. Zeugen haben entweder nur punktuelle Wahrnehmungen gemacht und/oder müssten wie die Klägerinnen selber mit den zahlreichen vorne diskutierten Urkunden konfrontiert werden, die ein abweichendes Ergebnis schlechterdings ausschliessen. Bei den Klägerinnen kommt hinzu, dass sie den Wert von möglichen Aussagen zu ihren eigenen Gunsten durch ihr in wesentlichen Teilen gesteuertes und widersprüchliches Verhalten im Behauptungsstadium kompromittiert haben. Eine Edition von Unterlagen beim Architekturbüro scheidet schon wegen des unspezifizierten, pauschalen Charakters der Anträge der Klägerinnen aus. Vor allem aber würde sie die gleiche Korrespondenz zutage fördern,

die schon bei den Akten liegt und zu der geschilderten richterlichen Überzeugung geführt haben. Damit ist die Klage ohne Weiterungen abzuweisen.

5. *Kosten- und Entschädigungsfolgen*

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Klägerinnen die Kosten zu tragen und der Beklagten eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

Das Verfahren erforderte insbesondere als Folge des unübersichtlichen ersten Parteivortrags der Klägerinnen einen zweiten Verhandlungstermin. Dem ist mit Zuschlägen auf Gerichtsgebühr und Parteientschädigung zur ordentlichen Gebühr von je 30% Rechnung zu tragen.

(...»

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich** NG250011-O vom 4. Juni 2026 (Besetzung: Bantli Keller, Strähl, Pahud; Gerichtsschreiberin Gautschi):

«(...)

Erwägungen:

I.

1. Die Klägerinnen und Berufungsklägerinnen 1 und 2 (nachfolgend: Klägerinnen 1 und 2) mieteten je eine 2-Zimmerwohnung an der N.-strasse y in 8038 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. Vi. 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. Vi. 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. Nachdem der Kostenvorschuss und die Stellungnahme der Beklagten eingegangen waren, lud die Vorinstanz die Parteien zur Hauptverhandlung vor. Anlässlich des ersten Termins der Hauptverhandlung vom 25. Februar 2025 erstatten die Klägerinnen ihren ersten Parteivortrag bzw. ihre zweite unbeschränkte Parteiäusserung ([im vorinstanzlichen Protokoll als Klagebegründung bezeichnet]). 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]) und den Parteien das Replikrecht gewährt wurde. 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.

3. Dagegen erhoben die Klägerinnen mit Eingabe vom 12. Juni 2025 (Datum Poststempel) fristgerecht Berufung. Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen. 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). Die Berufung wurde schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet sowie rechtzeitig eingereicht. 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 (Vi. 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 (Mietzins-)Minderung relevante Beeinträchtigung darstellen, da die Bäder, wenn die Tür zur restlichen Wohnung offen gelassen worden sei, ausreichend warm gewesen seien (Vi.

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 (Vi. 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 (Vi. 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 (Vi. 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 (Vi. 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 rechtliche 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. 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. 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 (Vi. 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. 259a 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 (Vi. E. 4.2.2.a). Die Ankündigung der Abnahmekontrolle der Feuerpolizei auf den 6. April 2022 sei ein deutlicher Hinweis darauf, dass zu jenem Zeitpunkt keine anderen als untergeordnete Mängelbehebungsarbeiten ausstehend gewesen seien (Vi. 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, 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, 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 Hauptbautätigkeiten an der Liegenschaft nicht im Januar 2022 abgeschlossen wurden. Aus der Tatsache, dass von der Gegenseite kein Abnahmeprotokoll vom 6. April 2022 eingereicht wurde, 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.

4.2.2. Weiter argumentieren die Klägerinnen mit den bei der Vorinstanz eingereichten E-Mails vom 20. Juni 2022 und 24. August 2022 der Gebr. B. AG. Zur E-Mail vom 20. Juni 2022 der Gebr. B. AG erwog die Vorinstanz, hiervon lasse sich nicht ableiten, dass noch wesentliche Arbeiten ausstehend gewesen seien. Der Mitarbeiter der Gebr. B. 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 (Vi. E.4.2.2.b). Die Klägerinnen machen geltend, die E-Mail der Gebr. B. 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. 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, 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 Gebr. B. AG vom 24. August 2022 führen die Klägerinnen aus, diese belege, dass im August 2022 «immer noch» Probleme mit dem Warm- und Kaltwasser bestanden hätten. 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 N.-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. 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. 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 Minderungsanspruch 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. Vi. 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 (Vi. 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 Matte 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.

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 O. am 12. Dezember 2021 angekündigt, die Heizung werde am 13. Dezember 2021 in Betrieb genommen. Ausserdem sei der Nachbarin Q. eine dauerhafte Heizungseinschränkung von 50 % im Zeitraum vom 1. September 2021 bis 31. Januar 2022 anerkannt worden. 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 Q. am gleichen Heizungsstrang angeschlossen seien und deshalb die gleichen Probleme gehabt hätten. Q. 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.

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 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 Q. auf analoge Heizprobleme bei ihnen hätte erkannt werden müssen. Bei der Behauptung, dass die Wohnung von Q. 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 Q. 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 einen 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. Gemäss Vorinstanz dürften diese Heizlüfter die punktuellen Probleme mit der Heizung weitgehend entschärft haben (Vi. E. 4.2.2.c.). 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. Vi. E. 4.2.2.c). 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 Ersatzwohnung 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 gehabt. Diese Beeinträchtigungen würden jedoch keinesfalls eine Minderung von 20 % des Mietzinses rechtfertigen (Vi. 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.

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. Vi. 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 (Vi. 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 (Vi. 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 O. 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.

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 O. den behaupteten Mangel bezüglich der Waschküche gemeldet, nicht zu berücksichtigen. Die Mietzinsminderung setzt die Kenntnis des Vermieters vom Mangel voraus (BSK OR I-WEBER, 8. Auflage, 2025, 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. 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 befinden haben. Weshalb und wie sie das gestört habe, beschreibe sie nicht (Vi. 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. 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.

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 (Vi. 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. 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. Dabei verweisen sie auf ihre vorinstanzlichen Vorbringen in der Replik 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 gewesen 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 andererseits 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 (Vi. E. 4.2.2.i). 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 offe-

ner Türe unter 17 Grad gewesen sei. Das Badezimmer sei bis zum Heizungsanschluss kalt gewesen. Sie hätten dafür Zeugen- und Parteibefragungen offeriert. 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». 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 (Vi. E. 4.2.2. c). Diese Feststellung wird von den Klägerinnen in der Berufung nicht in Abrede gestellt. 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 Entscheidungsbüch 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 Entscheidungsbüch 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.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

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