

ZMP 2026 Nr. 15

Art. 83 Abs 2 SchKG; Art. 126 ZPO; Art. 229 Abs. 3 ZPO; Art. 241 ZPO; Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO; Art. 256 Abs. 2 lit. b OR; Art. 257a OR; Art. 257b OR; Art. 4 VMWG; Art. 259d OR. Aberkennungsklage. Sistierung. Soziale Untersuchungsmaxime. Novenrecht. Nebenkosten. Akontozahlungen. Verjährung des Rechts und der Pflicht zur Abrechnung. Mietzinsminderung und Vertrauensschutz.

Bei Streitigkeiten über die Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen gilt bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– die soziale Untersuchungsmaxime. Dies führt zwar zu einem unbeschränkten Novenrecht bis zum Beginn der Urteilsberatung, verleiht den Parteien aber keinen Anspruch auf Vertagung der Hauptverhandlung zwecks Ergänzung von Tatsachen, deren Relevanz für das Verfahren ihnen im Vorfeld der Verhandlung klar sein musste (E. 3.2).

Die Sistierung eines Zivilprozesses bis zum Abschluss eines hängigen Strafverfahrens bildet die Ausnahme, denn die zivil- und die strafprozessuale Beurteilung eines Sachverhalts sind grundsätzlich voneinander unabhängig (E. 3.3).

Die Aberkennungsklage befasst sich mit dem materiellen Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung und nicht mit der provisorischen Rechtsöffnung. Es ist daher unzulässig, in diesem Rahmen die Aufhebung des Rechtsöffnungsentscheids zu verlangen (E. 3.4).

Ein gerichtlicher Vergleich bildet ein Urteilssurrogat und regelt den Streitgegenstand in für die Parteien verbindlicher Weise. Dies gilt unter Vorbehalt einer allfälligen Revision auch für Klauseln, die zwingendem Gesetzesrecht widersprechen. Art. 256 Abs. 2 lit. b OR schliesst im Übrigen den Verzicht der Mieterin auf ihre Mängelrechte nach entstandenem Streit nicht aus. Unzulässig sind zudem nur Vereinbarungen, die sich insgesamt zum Nachteil der Mieterin auswirken. Eine Mietzinsminderung nach Art. 259d OR kann nach der Rechtsprechung am Vertrauensschutz scheitern, namentlich wenn die Mieterin dem Vermieter nicht rechtzeitig zu erkennen gibt, dass sie das Austauschverhältnis aufgrund eines untergeordneten Mangels als gestört erachtet (E. 4.2.2).

Scheiden die Parteien im Mietvertrag Nebenkosten aus und vereinbaren sie Akontozahlungen mit anschliessender Abrechnung, so behandelt das Bundesgericht dies wie ein Kontokorrent (vgl. Art. 117 OR): Bis zur Erstellung der Abrechnung und deren Anerkennung durch die Mieterin hat die resultierende Saldoforderung vertraglichen Charakter und verjährt als periodische Leistung gestützt auf Art. 128 Ziff. 1 OR innert fünf Jahren seit dem vertraglich vereinbarten Abrechnungszeitpunkt. Danach ist eine Korrektur von Fehlern noch nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung möglich, wenn auch mit umgekehrter Behauptungs- und Beweislast. Erhält die Mieterin keine oder keine taugliche Abrechnung oder trotz Wahrnehmung ihres selbständig klagbaren Rechts darauf keine Einsicht in die Belege, so kann sie innerhalb der Verjährungsfrist die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern. Auch das Recht und die Pflicht zur Abrechnung kann verjähren. Die Frist beginnt mit dem Termin, an welchem die Nebenkostenabrechnung spätestens hätte erstellt werden müssen. Nach Ablauf der Verjährungsfrist können die betroffenen Leistungen der Parteien nicht mehr gegen den Willen der Gegenseite nach- oder zurückgefordert werden (E. 4.2.4).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ260009-L/U vom 22. September 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiberin Ulrich):

«(...)

Rechtsbegehren:
(act. 1 S. 1)

- " 1. Die Ziffern 1 bis 3 des Rechtsöffnungsurteils vom 8. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. EB251456) seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Klägerin dem Beklagten den im Rechtsöffnungsurteils genannten Betrag von CHF 15'270.00 zuzüglich Zins von 5% seit 1. Oktober 2024 nicht schuldet.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Zwischen den Parteien bestanden vier Mietverträge vom 26. Juli 2007 über vier Objekte in der Liegenschaft N.-weg 1 in Zürich, eine 4½ - sowie eine 1½ - Zimmerwohnung im Erdgeschoss, einen Bastelraum sowie einen Parkplatz. Der monatliche Mietzins für alle vier Objekte betrug zuletzt Fr. 3'850.– Die Parteien trugen seit 2020 zahlreiche Verfahren gegeneinander aus, allein vor Mietgericht die Prozesse MB190008, MB190024, MJ200029, MJ240011, BR240005, MH240003, MJ240056 und MJ250021. In den vereinigten Verfahren MB190024 und MJ200029 schlossen sie gemäss Abschreibungsbeschluss des angerufenen Gerichts vom 16. Juni 2020 anlässlich der Hauptverhandlung folgenden Vergleich:

- « 1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Januar 2019 gültig ist. Alle anderen bis heute ausgesprochenen Kündigungen sind unwirksam.
2. Der Vermieter erstreckt der Mieterin das Mietverhältnis (definitiv) bis längstens 30. September 2024. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt bis dahin dem Vermieter zu übergeben. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende mit einer Frist von 1 Monat mit eingeschriebenem Brief zu kündigen.

Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.
4. Für die Dauer der Erstreckung reduziert sich der monatliche Mietzins für die 4.5 Zimmerwohnung um Fr. 30.– pro Monat. Im Gegenzug bleibt es der Mieterin überlassen, ob sie den gegenwärtig installierten Backofen ersetzen möchte.
5. Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf Prozess- oder Umtriebsentschädigung.
6. Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung sind sämtliche Auseinandersetzungen über die bis heute ausgesprochenen Kündigungen abschliessend geregelt.»

In den späteren Verfahren versuchte die Klägerin, zur Hauptsache ohne Erfolg, ihren Auszug nach Ende der maximalen Erstreckungsdauer am 30. September 2024 zu verhindern. Die Räumung des Mietobjektes durch das Stadttammannamt Zürich 11 erfolgte schliesslich am 14. März 2025. Bereits per 1. Juni 2024 hatte

die Klägerin ein Ersatzobjekt an ihrer aktuellen Adresse gemietet. Die Mietzinse im vorliegenden Mietverhältnis bezahlte sie bis Ende Mai 2024. Für die Zeit danach bis Ende September 2024, um die sich das vorliegende Verfahren dreht, beruft sie sich auf die Verrechnung mit verschiedenen Gegenforderungen.

1.2 Mit Urteil vom 8. Januar 2026 erteilte das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich im Verfahren EB251456-L dem heutigen Beklagten provisorische Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. 578346 des Betreibungsamtes Zürich 11, Zahlungsbefehl vom 14. August 2025, im Betrag von Fr. 15'270.– nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2024. Gegen das ihr am 21. Januar 2026 zugestellte Urteil erhob die Klägerin Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich.

Das Einzelgericht Audienz erwog, die vier Mietverträge bildeten einen provisorischen Rechtsöffnungstitel für den betriebenen Betrag. Abzuziehen sei die Mietzinisminderung gemäss Ziff. 4 des Vergleichs vom 16. Juni 2020. Umgekehrt habe der Beklagte bei seinem Gesuch auch Mietzinserhöhungen berücksichtigt, die mangels Unterzeichnung durch die Klägerin keinen Rechtsöffnungstitel bildeten. Zu beachten sei, dass der Beklagte für die Garage nicht den vertraglich vorgesehenen Mietzins eingesetzt habe, sondern mit Fr. 127.50 einen tieferen Betrag. Rechtsöffnungstitel bestünden damit für Fr. 2'150.– (Fr. 2'180.– - Fr. 30.–), Fr. 127.50, Fr. 1'340.– sowie Fr. 200.–, mithin für Fr. 3'817.50 pro Monat in der Zeit von 1. Juni bis 30. September 2024, total also für Fr. 15'270.– plus Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2024. Die verschiedenen Einwendungen der Klägerin seien nicht genügend substantiiert bzw. nicht glaubhaft.

1.3 Mit Eingaben vom 9. und 10. Februar 2026 (Poststempel) reichte die Klägerin fristgerecht die vorliegende Aberkennungsklage im Sinne von Art. 83 Abs. 2 SchKG ein, mit welcher sie hauptsächlich die Feststellung verlangt, dass die betriebene Forderung nicht besteht, für welche das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich dem Beklagten provisorische Rechtsöffnung erteilt hat. Mit Verfügung vom 12. Februar 2026 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'245.– angesetzt. Nach dessen Eingang wurde dem Beklagten am 11. März 2026 in Anwendung von Art. 245 Abs. 2 ZPO Frist zur schrift-

lichen Stellungnahme angesetzt. Von dieser Möglichkeit machte der Beklagte in-
nert erstreckter Frist mit Eingabe vom 5. Mai 2026 Gebrauch. Mit Verfügung vom
6. Mai 2026 wurden die genannten Unterlagen der Klägerin zugestellt und die Vor-
ladung zur Hauptverhandlung angeordnet. Der zunächst auf den 1. Juli 2026 fest-
gelegte Termin wurde auf Gesuch des Beklagten hin auf den 26. August 2026
verschoben. Am genannten Tag konnte die Verhandlung abgehalten werden. An
deren Ende wurde das Verfahren für spruchreif erklärt.

2. Parteidarstellungen

2.1 Die Klägerin führte hauptsächlich aus, nachdem sie per 1. Juni 2024 eine
neue Wohnung gefunden habe, habe sie einen Teil ihrer Sachen gezügelt. Eigent-
lich habe sie die Mietobjekte per Ende Juli 2024 kündigen wollen. Weil der Be-
klagte ihr aber schimpfend den Zutritt verwehrt und sie konsequent weggeschickt
und das Schloss ausgewechselt habe, sei es nicht dazu gekommen. Die Miete für
Juni 2024 habe sie im Anschluss an eine Verrechnungserklärung vom 31. Mai
2024 nicht mehr bezahlt, mit welcher sie eine Parteientschädigung zurückgefordert
habe, welche sie dem Beklagten unter dem Druck einer Betreibung bezahlt habe.
Die von ihr herbeigerufene Polizei habe unterschiedlich reagiert. Der Beklagte
habe entweder behauptet, er störe die Klägerin nicht, oder er habe gesagt, das
Mietverhältnis sei abgelaufen, aber die Klägerin wolle einfach nicht ausziehen.
Manchmal habe die Polizei den Beklagten weggeschickt, manchmal habe sie sich
mit der Begründung zurückgezogen, es handle sich um eine zivilrechtliche Ange-
legenheit, so dass eine Intervention nicht möglich sei. Erst anfangs Oktober 2024
habe der Polizeibeamte A. mit dem Beklagten diverse Telefongespräch geführt
und der Klägerin von Mitte bis Ende Oktober 2024 den Rücken freigehalten. Zwi-
schen Juli und 12. Oktober 2024 habe die Klägerin ca. 40x bei der Polizei angeru-
fen. Eine Mietzinszahlungspflicht habe aufgrund des Verhaltens des Beklagten
höchstens bis Ende Juni 2024 bestanden, denn die Klägerin habe «nur sehr ein-
geschränkt normalen Zutritt» zu den Mietobjekten gehabt. Unter diesen Umstän-
den hätte die Klägerin den Umzug nur mithilfe einer Umzugsfirma bewerkstelligen
können, aber das sei keine Lösung gewesen, da sie die Kontrolle über ihre Sachen
habe behalten wollen.

Die Verrechnungserklärung vom 31. Mai 2024 betr. Miete Juni 2024 habe sie mit einer Rückforderung einer Zahlung von Fr. 4'220.– vom 29. April 2020 begründet, den sie auf eine Betreuung hin dem Beklagten für Anwaltskosten geleistet habe. Diese habe gemäss einem Zwischenentscheid des Obergerichts eine «vorläufige Entschädigung» dargestellt. Die Monatsmiete für alle Objekte sei zwar mit Fr. 3'850.– etwas tiefer gewesen. Der Beklagte habe ihr allerdings seit der Periode 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 keine Nebenkostenabrechnungen mehr zugestellt, und zwar obwohl per 30. September 2017 und per 30. September 2018 Guthaben der Klägerin von Fr. 934.85 bzw. 1'040.75 bestanden hätten. Mangels Abrechnungen könne sie die Akontozahlungen für die Nebenkosten der beiden Wohnungen von Fr. 1'596.– bzw. Fr. 960.– /Jahr zurückfordern, mithin Fr. 2'556.– pro Jahr und insgesamt über die 5 ½ Jahre zwischen 2019 und 2024 hinweg einen Betrag von Fr. 14'058.–. Zumindest für die Jahre 2019–2021 seien allfällige Nebenkostenforderungen ohnehin verjährt.

Auch das Mietdepot habe der Beklagte der Klägerin noch nicht zurückerstattet. Unter diesem Titel schulde er ihr einen Betrag von Fr 2'594.70, den die Klägerin den Mietzinsforderungen ebenfalls entgegenhalten könne.

Der Beklagte schulde der Klägerin auch Schadenersatz wegen Einbrüchen und Diebstählen. Wie erwähnt habe die Klägerin zwischen Juli und Oktober 2024 wiederholt die Polizei kontaktiert, wenn der Beklagte ihr den Zutritt zu den Mietobjekten verwehrt habe. Er sei deswegen auch mit einem Strafbefehl wegen Hausfriedensbruchs verurteilt worden. Der Klägerin sei durch sein Verhalten ein Schaden von Fr. 12'000.– entstanden. Der Wert des Diebesgutes habe Fr. 40'000.– betragen. Ihre seelische Unbill sei auf Fr. 10'000.– zu veranschlagen. Der Beklagte habe die Sachen, die er nicht an sich genommen habe, in Säcke gepackt und ein Riesendurcheinander veranstaltet.

Weiter habe die Klägerin auch Anspruch auf eine Mietzinsreduktion wegen Gebrauchsuntauglichkeit des Backofens, des Kochfelds und des Dampfabzugs seit 2021. Der im Juni 2020 geschlossene Vergleich sehe zwar betr. Backofen eine Minderung von Fr. 30.– pro Monat vor. Die Vereinbarung könne aber keine Wir-

kung entfalten, da das Recht auf eine angemessene Mietzinsherabsetzung unverzichtbar sei. Angemessen sei für die genannten Mängel eine Mietzinsherabsetzung um 17% pro Monat oder Fr. 350.–, über 5 ½ Jahre hinweg also Fr. 23'100.–. In einer ergänzenden Eingabe offerierte die Klägerin zum Nachweis des Ausmasses der Beeinträchtigungen die Kontobelege für auswärtige Essensbestellungen.

Die Klägerin habe des weiteren Fr. 1'900.– für die Neuverglasung einer Terrassentür aufgewandt und Fr. 269.85 sowie Fr. 263.– für von ihr aufgebote Elektriker. Sie sei zu den Reparaturen berechtigt gewesen, denn bez. Glasbruch habe der Beklagte sie beauftragt, bezüglich des Herds habe er es versäumt, die notwendigen Massnahmen zu treffen.

2.2 Der Beklagte verlangte, die Klage sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Er wisse nicht, ob die Klägerin per 1. Juni 2024 eine neue Wohnung gefunden und zu zügeln begonnen habe. Richtig sei aber, dass die Parteien den Vergleich vom 16. Juni 2020 geschlossen hätten, mit welchem der Klägerin auch ein vorzeitiges Kündigungsrecht eingeräumt worden sei. Eine Kündigung habe sie aber nicht erklärt; deshalb schulde sie den Mietzins bis zum Ablauf der Erstreckungsdauer am 30. September 2024. Die Streitigkeiten zwischen den Parteien nach diesem Datum spielten keine Rolle, denn es werde Mietzins von Juni bis September 24 gefordert. Bestritten sei, dass der Beklagte schimpfend vor den Mietobjekten gestanden sei, dass er die Klägerin weggewiesen und den Umzug behindert habe. Vielmehr sei die Nutzung der Mietobjekte jederzeit möglich gewesen. Die blosser Unterlassung von Mietzinszahlungen stelle keine Kündigung dar. Der Beklagte habe auch keine Schlosszylinder ausgewechselt. Zur angekündigten Übergabe der Objekte am 1. Oktober 2024 sei die Klägerin nicht erschienen, wie auch aus der Korrespondenz der Parteien hervorgehe.

Auch die Darstellung zu den angeblichen Polizeikontakten werde bestritten. Es habe keine Beendigung der Mietverhältnisse im Juni 2024 gegeben, und zwar obwohl der Beklagte das begrüsst hätte. Im Gegenteil habe die Klägerin auch nach dem 1. Oktober 2024 die Mietobjekte nicht geräumt; dies sei erst auf Antrag des Beklagten durch das Stadttammannamt Zürich 11 am 14. März 2025 geschehen.

Was die Verrechnung mit einem angeblichen Guthaben von Fr. 4'220.– angehe, lege die Klägerin nicht dar, um welches Guthaben es sich handeln solle – es habe zahlreiche Verfahren zwischen den Parteien gegeben.

Entgegen ihrer Darstellung habe die Klägerin alle Nebenkostenabrechnungen bekommen, und zwar per E-Mail. Später habe sie diese nochmals verlangt und mit eingeschriebenem Brief vom 25. April 2024 erhalten. Der gesamte Saldo von Fr. 685.25 sei mit den Mietzinsforderungen zu verrechnen. Eine Rückerstattung der Akontozahlungen komme nicht in Betracht. Die Klägerin hätte sehr wohl Einsicht in die Belege gehabt, habe von ihrem Recht aber keinen Gebrauch gemacht. Auf den Hinweis, dass die Nebenkostenabrechnung für die Periode 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 nicht bei den Akten liege, ersuchte der Beklagte um Ansetzung einer Nachfrist.

Das von der Klägerin geleistete Mietzinsdepot könne auf die offenen Mietzinse angerechnet werden, wenn das Depot dem Beklagten freigegeben werde. Auf Vorhalt liess der Beklagte bestätigen, dass sich der von der Klägerin eingereichte Bankauszug auf das Mietzinsdepot bezieht und dass der Saldo sich auf Fr. 2'594.70 beläuft.

Es treffe zwar zu, dass der Beklagte wegen eines Hausfriedensbruchs bestraft worden sei, auch wenn er seiner Ansicht nach in guten Treuen gehandelt habe, weil er üble Gerüche in der Wohnung der Klägerin wahrgenommen und nach dem Rechten habe sehen wollen. Nicht richtig sei aber, dass er wegen weiterer Delikte wie Diebstahl oder Nötigung bestraft worden sei. Die eingereichten Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft habe die Klägerin nicht substantiiert zu entkräften vermocht. Was den durch die angeblichen Delikte verursachten Schaden angehe, sei die Darstellung der Klägerin unsubstantiiert und unbewiesen. Soweit sich die Klägerin auf den Hausfriedensbruch berufe, seien ihre Behauptungen widersprüchlich. Einerseits mache sie geltend, sie hätte die Sache eigentlich per Ende Juli 2024 zurückgeben wollen, was der Beklagte vereitelt habe. Ihre Pflicht zur Leistung von Mietzins habe schon Ende Mai geendet. Das passe nicht zu einem Hausfriedensbruch im August 2024.

Was die angeblichen Mängel angehe, enthalte schon der Vergleich vom 16. Juni 2020 zumindest eine Regelung für den Backofen. Die Klägerin hätte danach auf eigene Kosten ein neues Gerät beschaffen können und habe dafür auch eine dauerhafte Mietzinsreduktion von Fr. 30.– pro Monat erhalten. Insofern bestehe eine abgeurteilte Sache. Bezüglich des Herds habe die Klägerin nie gemeldet, dass er nach einer Reparatur im Jahre 2019 ab dem Jahr 2021 nicht mehr funktioniert habe. Eine Meldung direkt an Beklagten wäre auch möglich gewesen, nachdem keine Verwaltung mehr beauftragt gewesen sei. Im Übrigen enthalte nicht nur die 4½ - Zimmerwohnung eine Küche, sondern auch die kleinere Wohnung. Der angebliche Mangel habe sich daher nicht auf die Gebrauchstauglichkeit der gemieteten Objekte ausgewirkt. Auch ihre angeblichen Verwendungen habe die Klägerin nicht gemeldet. Von einer Beauftragung durch den Beklagten könne keine Rede sein. Die Klägerin habe die Meldung wohl unterlassen, weil es sich um selbstverschuldete Schäden gehandelt habe.

2.3 Auf die Ausführungen der Parteien ist unabhängig von der vorstehenden Zusammenfassung nur soweit einzugehen, wie sie für die Entscheidung von Bedeutung sind.

3. *Prozessuale Fragen*

3.1 Die vorliegende Klage betrifft eine Streitigkeit aus einer Wohnraummiete und hat einen Streitwert von Fr. 15'270.–, weshalb sie vom Mietgericht als Einzelgericht zu behandeln ist (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG in Verbindung mit § 26 Satz 1 GOG) und zwar im vereinfachten Verfahren (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

3.2 In mietrechtlichen Verfahren stellt das Gericht bei einem Streitwert bis Fr. 30'000.– den Sachverhalt gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO von Amtes wegen fest (sog. soziale Untersuchungsmaxime; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 4). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Parteien die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung tragen. Sie sind nicht davon befreit, bei der Feststellung des wesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_368/2024 vom 23. Oktober 2024, E. 5.1.1.). So ist das Gericht nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich einer erhöhten Fragepflicht unterworfen. Es kommt

insbesondere nicht anwaltlich vertretenen Parteien mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen aufgestellt und die entsprechenden Beweismittel aufgeführt werden. Für das Ausmass der richterlichen Hilfe ausschlaggebend sind insbesondere die intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, ein allfälliges Machtgefälle zwischen ihnen, die Schwierigkeit der Materie sowie eine anwaltliche Vertretung.

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 Art. 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). Noven können nach Art. 229 Abs. 3 ZPO bis zum Beginn der Beratung vorgetragen werden. Dies gibt einer Partei allerdings in der Regel keinen Anspruch auf Vertagung der Hauptverhandlung: Bei bekannten Streitpunkten haben sie sich vielmehr so vorzubereiten, dass sie bei der Hauptverhandlung zu substantiierten Ausführungen und gehörigen Beweisofferten in der Lage sind.

Dabei haben die Parteien 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, 3. A., Basel 2021, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, 2. A., Bern 2026, 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/MÖHLER, 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 zudem 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 zu Recht einen strikten Ansatz: Damit die Gegenseite weiss, wogegen sie sich zur Wehr zu setzen hat, damit auch der Streitgegenstand und die Tragweite der Rechtskraft einer Klage von Anfang an klar sind, 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). Einzig bei der Stufenklage versteht sich die Unzumutbarkeit der Bezifferung zu Beginn des Verfahrens von selbst (BGE 151 III 425 E. 3). 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 Prozessesstandpunktes 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). Der Standpunkt der betroffenen Partei ist in einem solchen Fall ohne weiteres zu verwerfen.

3.3 Die Klägerin stellte zu Beginn der Hauptverhandlung den Antrag, das Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung der pendenten Strafverfahren zu sistieren. Dafür besteht kein Grund.

Schon das Obergericht hat den Prozessparteien im Urteil PD250002-O vom 28. April 2025 erläutert, dass zwar das Gericht gestützt auf Art. 126 Abs. 1 ZPO ein Verfahren sistieren kann, aber nur wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Dabei werde die Abhängigkeit aufgrund des Ausnahmecharakters der Sistierung restriktiv beurteilt, wobei eine dahingehende Konnexität der beiden Verfahren gefordert sei, dass die Sistierung zur Vermeidung inkohärenter und sich widersprechender Entscheide angebracht erscheine (OFK ZPO-JENNY/ABEGG, 3. Aufl. 2023, Art. 126 N 6; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 126 N 11). Das Zuwarten bis zum Ausgang eines bereits hängigen Strafverfahrens rechtfertige dabei nur in den seltensten Fällen eine Sistierung, da das Strafverfahren nach anderen prozessualen Regeln durchgeführt werde und dessen Ergebnisse damit nur mit Vorbehalten auf einen Zivilprozess übertragbar seien (BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 126 N 13; vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PD250002-O vom 28. April 2024, S. 5).

Im vorliegenden Fall tut die – im Übrigen unbestrittene und rechtskräftige – Verurteilung des Klägers wegen Hausfriedensbruchs nichts zur Sache, wie bei der materiellen Behandlung der Klage darzulegen sein wird. Bezüglich der Vorwürfe des Diebstahls und der Nötigung liegen Nichtanhandnahmeverfügungen bei den Akten. Die Beklagte hat nicht dargetan, dass sie erfolgreich dagegen ein Rechtsmittel ergriffen hat. Wie noch zu zeigen sein wird, ist ihren Behauptungen im vorliegenden Zivilprozess nichts zu entnehmen, was für ein strafbares Verhalten des Beklagten spricht, der im Übrigen selbstverständlich so oder anders für sich die Unschuldsvermutung in Anspruch nehmen kann.

Die übrigen Anträge der Klägerin (...) wurden schon in der Hauptverhandlung abschlägig beschieden. Auf die Gründe kann soweit noch erforderlich, auf die materiellen Erwägungen verwiesen werden (Ziff. 4).

3.4 Die Klägerin verlangt neben der Vormerkung, dass sie gegen den provisorischen Rechtsöffnungsentscheid des Einzelgerichts Audienz vom 8. Januar 2026 Berufung erklärt hat, auch die Aufhebung der Ziffern 1 bis 3 des genannten Entscheids. Auf diese Anträge ist nicht einzutreten. Die Aberkennungsklage dient

nicht der Überprüfung des Rechtsöffnungsentscheides, sondern der der Betreuung zugrundeliegenden Forderung. Daran ändert nichts, dass die Betreuung (selbstverständlich) nicht fortgesetzt werden kann, wenn und soweit die negative Feststellungsklage gutgeheissen oder anerkannt wird.

4. *Materielle Behandlung der Klage*

4.1. Keine Beendigung des Mietverhältnisses vor dem 30. September 2024

Die Klägerin macht unbestrittenermassen nicht geltend, sie habe je von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht gemäss Vergleich vom 4./16. Juni 2020 Gebrauch gemacht. Auch eine vollständige Rückgabe aller Schlüssel erfolgte bis zum genannten Zeitpunkt nicht. Im Gegenteil nahm die Klägerin noch im Januar einen Teil der zuvor im Oktober 2024 in den Schränken der Mietobjekte deponierten Schlüssel wieder an sich, und beantragte beim Gericht, es sei ihr die Hinterlegung dieser Schlüssel zu bewilligen, um eine ordnungsgemässe Rückgabe der Sache zu gewährleisten. Das Gesuch wurde u.a. deshalb abgewiesen, weil der Beklagte sich nicht im Annahmeverzug befand (Urteil des Mietgerichts Zürich MJ250021 vom 24. Februar 2025, insbes. S. 2 und 4 f.). Vor Obergericht wies sie u.a. darauf hin, dass das mit der Räumung der Mietobjekte betraute Stadttammannamt Zürich 11 ihr am 26. Februar 2025 erlaubt habe, dort die bei ihr verbliebenen Schlüssel abzugeben, und ihr dafür eine Schlüsselquittung ausgestellt habe (Urteil des Obergerichts PD250002-O v. 28. April 2025, S. 2). Noch im Oktober 2024 hatte die Klägerin mit einem erfolglosen Gesuch um vorsorgliche Massnahmen versucht, nach Ende der am 30. September 2024 abgelaufenen Erstreckung des Mietverhältnisses die Rückgabe der Mietsache hinauszuzögern (Verfügung des Mietgerichts Zürich MJ240056 vom 2. Oktober 2024, (...), S. 6).

Damit ist klar, dass es jedenfalls bis zum 30. September 2024 nicht zu einer ordentlichen oder ausserordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses gekommen ist.

4.2. Störung im Gebrauch der Mietsache: Mängel

4.2.1 Weiter behauptet die Klägerin, der Beklagte habe sie und ihre Familie schon ab Juli 2024 immer wieder unter Druck gesetzt und bedroht und ihr so die Nutzung

der Mietobjekte und deren Räumung verunmöglicht. Obwohl sich die entsprechende Darstellung als unsubstantiiert erwies und die Klägerin als Rechtsanwältin auch im vereinfachten Verfahren mit eingeschränkter Untersuchungsmaxime zur gehörigen Aufbereitung des Prozessstoffes verpflichtet ist, wurde bei der Hauptverhandlung vom 26. August 2027 versucht, die Klägerin zu einer Präzisierung ihrer Darstellung anzuhalten. Die von ihr darauf bezeichneten und vom Gericht nach Prüfung auf Sicherheitsprobleme in den Geschäftsordner übertragenen Bilder und das Video weisen gemäss den Datei-Details soweit ersichtlich Aufnahmedaten zwischen dem 3. und 13. Oktober 2024 auf, vermögen also nicht aufzuzeigen, dass der Beklagte vor den genannten Daten die Benützung oder Räumung der Objekte verhindert hätte. Aus dem Video geht im Übrigen zwar hervor, dass der Beklagte der Klägerin riet, sich zum Teufel zu scheren. Auf der Sachebene steht diese Bemerkung trotz der harschen Wortwahl allerdings im Kontext der Tatsache, dass die Klägerin mit dem Ende der im Vergleich vorgesehenen Erstreckungsdauer kein Recht mehr hatte, die Sache weiterhin zu benützen oder ihre Gegenstände darin zu lagern. Die Äusserung des Beklagten stellt damit nichts anderes dar als eine Aufforderung zu einem dem Vergleich entsprechenden Verhalten. Dass die Klägerin dazu nicht bereit war, lässt auch den Unmut des Beklagten als nachvollziehbar erscheinen. Eine Störung des vertragsgemässen Gebrauchs lässt sich daraus nicht ableiten, schon gar nicht für die hier interessierende Zeitspanne.

Konkrete Angaben zu Art und Dauer der angeblichen Behinderungen durch den Beklagten machte die Klägerin trotz Nachfrage nicht, sondern begnügte sich mit der Angabe, sie habe nach Ende Juni 2024 «nur sehr eingeschränkt normalen Zutritt» zu den Mietobjekten gehabt. Damit bestätigte sie im Gegenteil, dass sie durchaus immer wieder Zutritt zu den Mietobjekten hatte, die sie nach Anmietung des Ersatzobjektes per 1. Juni 2024 im Übrigen nur noch zur Lagerung ihrer Möbel und persönlichen Gegenstände benötigte. Soweit sie geltend machte, der Beizug einer Umzugsfirma wäre keine Lösung gewesen, weil sie die Kontrolle über ihre Sachen habe behalten wollen, ist das Argument schon als solches schwer nachzuvollziehen. Die Klägerin widerlegte dieses zudem bei der Hauptverhandlung

gleich selbst, wo sie darlegte, dass sie zumindest für schwere Gegenstände eine Umzugsfirma beauftragt habe.

4.2.2 Die Klägerin widersetzt sich einer Bezahlung des Mietzinses auch unter Berufung auf vermeintliche anderweitige Mängel an der Sache:

Soweit sie auf den defekten Backofen hinwies, ist sie wie schon zuvor durch das Einzelgericht Audienz darauf hinzuweisen, dass dieser Punkt im Vergleich vom 4./16 Juni 2024 geregelt wurde: Gegen eine dauerhafte Mietzinsminderung um Fr. 30.– pro Monat wurde die Klägerin für berechtigt erklärt, das Gerät zu ersetzen. Sie macht heute zwar geltend, als Mieterin von Wohnräumen habe sie auf Mängelrechte nicht gültig verzichten können. Das ist so aber nicht richtig. Eine gewöhnliche vertragliche Vereinbarung darf nur nicht zum Nachteil der Mieterin und nicht im Voraus erfolgen (vgl. dazu Art. 256 Abs. 2 lit. b OR). Ein gerichtlicher Vergleich stellt sodann nicht nur eine Vereinbarung zwischen den Parteien dar, sondern darüber hinaus ein Urteilssurrogat, und entfaltet damit zwischen den Parteien die gleichen Wirkungen wie ein materiell-rechtskräftiges Urteil. Er schafft damit unter Vorbehalt einer Revision Recht auch dann, wenn das Ergebnis auf einer unzutreffenden Anwendung des Mietrechts beruht hätte. Dass dies der Fall gewesen sein soll, legte die Klägerin im Übrigen nicht dar. Ihre blossе Behauptung, sie halte für alle Mängel einen Minderungsbetrag von Fr. 350.– pro Monat für angemessen, reicht dazu nicht aus.

Was den angeblich ab 2021 defekten Herd in der 4½ - Zimmerwohnung angeht, vermochte die Klägerin trotz Nachfrage nicht aufzuzeigen, in welcher Zeit genau der angebliche Mangel bestanden haben soll und wann sie denselben dem Beklagten gemeldet haben will. Sie verwies zwar auf Korrespondenz der Parteien im Jahre 2019. Aus derselben geht aber hervor, dass der Herd nach einer Reparatur wieder funktionierte. Für die Zeit ab 2021 berief sich die Klägerin nur auf Rechnungen zweier Elektriker, die keine Angaben zu einer Meldung an den Vermieter enthalten. Nach der Rechtsprechung kann zwar insbesondere eine Mietzinsminderung bis zum Ende des Mietverhältnisses unabhängig von einer Mängelrüge verlangt werden ab dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter Kenntnis vom Mangel hatte. Selbst wenn dies anders als hier aber der Fall gewesen wäre, könnte aber

namentlich bei untergeordneten Mängeln ein Vertrauensschutz greifen: Reklamiert die Mieterin über längere Zeit nicht, so darf der Vermieter davon ausgehen, dass sich auch in der Optik der Mieterin Leistung und Gegenleistung trotz des Mangels nach wie vor die Waage halten (BGE 142 III 557 E. 8.3). Die Parteien sind sich einig, dass die Klägerin vom Beklagten zwei Wohnungen gemietet hatte, die beide über Kochgelegenheiten verfügten. Selbst bei einem Defekt des Herds in der 4½ - Zimmerwohnung wäre die Gebrauchstauglichkeit der Mietobjekte nicht erheblich eingeschränkt gewesen, auch wenn die Klägerin unsubstantiiert auch noch geltend machte, sie habe die kleinere Wohnung als Büro benützt und deren Küche eigne sich nicht für die Zubereitung grösserer Speisen.

Mangels substantiierter und genügend mit Beweisofferten untermauerten Angaben zu einer Mängelmeldung kann die Klägerin auch keinen Ersatz von Aufwendungen verlangen, die sie aufgrund von Aufträgen an Handwerker hatte, denn auch die Ersatzvornahme durch die Mieterin setzt nach Art. 259b lit. b OR die Kenntnis des Vermieters vom Mangel sowie dessen Untätigkeit innert angemessener Behebungsfrist voraus. Dies gilt für die schon erwähnten Elektrikeraufträge, aber erst recht für weitere Ausgaben ähnlicher Art. Dass und weshalb es zu einem Glasbruch bei der Terrassentür und zur Beauftragung der D AG gekommen sein soll, hat die Klägerin nicht substantiiert dargetan.

4.2.3 Weiter möchte die Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 4'220.– mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnen, die sie dem Beklagten auf eine Betreuung hin im Jahre 2020 bezahlt habe. Es habe sich um eine vorläufige Entschädigung gehandelt, die das Obergericht dem Beklagten in einem Zwischenentscheid zugesprochen habe, die sich aber im Nachhinein als unberechtigt erwiesen habe.

Hier ist nicht nachvollziehbar, was für einen Vorgang die Klägerin genau anspricht. Der Beklagte wies mit Recht darauf hin, dass zwischen den Parteien zahlreiche Verfahren geführt wurden. Ohne genaue Bezeichnung insbesondere des angeblichen Entscheids des Obergerichts ist auf die Darstellung der Klägerin nicht weiter einzugehen.

4.2.4 Nebenkostenabrechnungen

4.2.4.1 Scheiden die Parteien im Mietvertrag Nebenkosten aus und vereinbaren sie Akontozahlungen mit anschliessender Abrechnung, so behandelt das Bundesgericht dies wie ein Kontokorrent (vgl. Art. 117 OR): Bis zur Erstellung der Abrechnung und deren Anerkennung durch die Mieterin hat die resultierende Saldoforderung vertraglichen Charakter und verjährt als periodische Leistung gestützt auf Art. 128 Ziff. 1 OR innert fünf Jahren seit dem vertraglich vereinbarten Abrechnungszeitpunkt. Danach ist eine Korrektur von Fehlern noch nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung möglich, wenn auch mit umgekehrter Behauptungs- und Beweislast (BGE 133 III 356 E. 3.2.2; Urteil des Bundesgerichts 4C.24/2002 E. 3.2 und 3.3; Mietrecht für die Praxis-BÉGUIN/MARSTON, 10. A., Zürich 2022, S. 405 f. und S. 414). Erhält die Mieterin keine oder keine taugliche Abrechnung (dazu Art. 4 ff. VMWG) oder trotz Wahrnehmung ihres selbständig klagbaren Rechts darauf keine Einsicht in die Belege (Art. 257b Abs. 2 OR; Art. 8 Abs. 2 VMWG), so kann sie innerhalb der Verjährungsfrist die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern, denn der Vermieter ist nur berechtigt, die Akontozahlungen zu behalten, wenn er seiner Abrechnungspflicht nachkommt und im Streitfall die eingesetzten Aufwandsposten genügend behauptet und im Streitfall nachweist (Urteil des Bundesgerichts 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.4 und 2.5). Allerdings ist die Mieterin zur Mitwirkung verpflichtet. Es genügt nicht, dass sie eine erstellte und nachvollziehbare Abrechnung einfach pauschal bestreitet, ohne dass sie von ihrem Einsichtsrecht in die Belege je Gebrauch gemacht hat, denn der Zweck des materiellen (auch selbständig gerichtlich durchsetzbaren) Einsichtsrechts ist just auch, ihr eine substantiierte Bestreitung zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass das Recht zur Beanstandung der Nebenkostenabrechnung nach der – zwar mit Blick auf die zwingende gesetzliche Nebenkostenregelung nicht unproblematische, aber feststehende – Rechtsprechung vertraglich befristet werden darf. Nimmt die Mieterin dieses Recht nicht fristgerecht wahr, so liegt im Ergebnis eine Anerkennung des Saldos vor (Urteil des Bundesgerichts 4A_433/2020 vom 4. März 2021, E. 2.5 und 2.6).

Von der Praxis bislang nicht geklärt ist, ob auch das Recht und die Pflicht zur Abrechnung verjähren kann, und wenn ja mit welchen Wirkungen. Sicher ist, dass

Recht und Pflicht zur Abrechnung wie die periodische Nebenkostensaldoforderung bzw. -schuld ihrerseits eine periodische Leistung darstellt. Damit unterliegt auch dieser Nebenanspruch grundsätzlich der Verjährung: Die Problematik des Zeitablaufs ist die gleiche wie bei der Saldoforderung selber: Mit zunehmender zeitlicher Distanz zu den konkreten Vorgängen steigt das Risiko, dass der wahre Sachverhalt nicht mehr ermittelt werden kann. Die Fälligkeit des Abrechnungsanspruchs kann innerhalb des gesetzlichen Rahmens (Art. 4 Abs. 1 VMWG) vertraglich bestimmt werden. Erst wenn der entsprechende Termin verstrichen ist, beginnt die Verjährungsfrist zu laufen. Ist dies aber der Fall, so ist das Abrechnungsrecht beidseits nicht mehr klagbar. Damit kann auch eine Saldoforderung zugunsten der einen oder anderen Partei nicht mehr gegen den Willen der anderen Partei klageweise durchgesetzt werden. Dies hat auch Auswirkungen auf die Rückforderung geleisteter Akontozahlungen: Innerhalb der Verjährungsfrist kann die Abrechnung nachgeholt werden. Geschieht dies nicht, so behält jede Seite die bis dahin unter dem Titel der Nebenkosten erhaltenen Zahlungen, insbesondere also auch die Mieterin die zurückgezahlten Akontozahlungen, die sie bis dahin erstritten hat. Umgekehrt hat folglich eine Verpflichtung des Vermieters zur Rückerstattung von Akontozahlungen wegen unterlassener Abrechnung oder versäumter Vorlage der Belege bis zum Ablauf der Verjährungsfrist für die Abrechnung als solche nur vorläufigen Charakter. Erst wenn die Abrechnung nicht mehr gegen den Willen der Mieterin nachgeholt werden kann, ist eine Nachforderung der tatsächlich aufgewendeten Kosten unter Vorlage einer korrekten Abrechnung nicht mehr möglich.

4.2.4.2 Im vorliegenden Fall hat die Klägerin die Allgemeinen Mietbedingungen zu den Akten gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ihr die entsprechende Regelung bekannt war. Darin vereinbarten die Parteien, dass die Nebenkosten innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin abzurechnen waren. Mangels eines vereinbarten Termins waren die Abrechnungen folglich sechs Monate nach Ende der Nebenkostenperiode zuzustellen, also jeweils bis 31. März des Folgejahres, denn die Nebenkostenperioden dauerten jeweils vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres. In der zitierten Ziffer der Allgemeinen Mietbedingungen findet sich auch die Klausel, dass die Abrechnung als genehmigt gilt, wenn sie nicht innert 30 Tagen ab Zustellung von der Mieterin

beanstandet wird. Verlangt sie innert der genannten Frist Einsicht in die Belege, so läuft die Beanstandungsfrist ab der Einsichtnahme (a.a.O.).

Die Klägerin behauptete anlässlich der Hauptverhandlung, sie habe die Nebenkostenabrechnungen der beiden Wohnungen für die Perioden 2019/2020 bis zum Ende der Erstreckungsdauer am 30. September 2024 nicht erhalten. Die Behauptung ist aktenwidrig. Einerseits bestätigte die Klägerin am 15. Mai 2026 den Erhalt des Doppels der Stellungnahme des Beklagten zur Klage samt Beilagen, welche auch eine Kopie des Einschreibens der beklaglichen Rechtsvertretung vom 25. April 2024 enthielt, welchem die Nebenkostenabrechnungen der Perioden 2019/2020 bis 2022/2023 beigelegt waren und an welches sich auch eine Sendungsnachverfolgung der Post anschloss, gemäss welcher das Schreiben der Klägerin am 6. Mai 2024 ausgehändigt wurde. Wie das angerufene Gericht sodann im Zirkulationsbeschluss vom 28. November 2024 festhielt, hatte die Klägerin in den zwei vorausgegangenen Beschwerdeverfahren vor Obergericht PD240013-O und PD240014-O noch selber geltend gemacht, das Kündigungsschutz- und Revisionsverfahren sei gegenstandslos, denn sie habe eine neue Wohnung gefunden, und der Beklagte sei seinen Pflichten nachgekommen, insbesondere habe er die verlangte Referenzauskunft erteilt und der Klägerin die offenen Nebenkostenabrechnungen zugestellt. Von dieser Darstellung nicht erfasst konnte allerdings die Nebenkostenabrechnung 2023/2024 sein, denn die zugehörige Periode lief erst am 30. September 2024 ab, während die beiden obergerichtlichen Beschlüsse gemäss den mietgerichtlichen Akten der Verfahren MH240003 und MJ240011 bereits vom 3. Juli 2024 datieren.

Hat nun aber die Klägerin die Nebenkostenabrechnungen bis zur Periode 2022/2023 erwiesenermassen vor dem 3. Juli 2024 erhalten, so kann das Recht zur Abrechnung diesbezüglich nicht verjährt gewesen sein, denn für die Abrechnung 2023/2024 hatte der Beklagte laut Vertrag Zeit bis 31. März 2025. Hingegen sind die früheren Abrechnungen allesamt als genehmigt zu betrachten, denn die Klägerin hat nicht rechtsgenügend behauptet und mit Beweisofferten untermauert, wann sie nach dem Zugang der Abrechnungen Einsprache erhoben oder Einsicht in die Belege verlangt hat. Für beides war die Frist zur Zeit der Hauptverhandlung vom 26. August 2026 längst verstrichen, so dass die Abrechnungen der genannten

Perioden für das vorliegende Urteil massgeblich sind. Was einen allfälligen Bereicherungsanspruch der Klägerin angeht, hat sie weder substantiiert behauptet noch mit tauglichen Beweisofferten untermauert, dass und weshalb einzelne Positionen der Abrechnungen nicht den Tatsachen entsprochen haben sollen.

Etwas anders gilt nur für die Nebenkostenperiode vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024. Dazu reichte der Beklagte keine Abrechnung ein, sondern lediglich eine von der Klägerin als «Fresszettel» bezeichnete Aufstellung mit den Saldi der Nebenkostenabrechnungen seit den Perioden 2018/2019, die jeweils mit dem Abrechnungsjahr bezeichnet sind (für die genannte Periode also mit «20 EG rechts», «20 EG Mitte»). Handschriftlich trug der Beklagte für «25 EG rechts» (Periode 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024) einen Saldo zu seinen Gunsten von Fr. 1'547.60 ein und für «25 EG Mitte» einen solchen von Fr. 943.30. Verrechnet man diese beiden Beträge mit dem konsolidierten Saldo aus den Vorperioden zu Gunsten der Klägerin von Fr. 3'175.15, so resultiert der in der schriftlichen Klage errechnete Betrag zugunsten der Klägerin von Fr. 685.25.

Da eine Nebenkostenabrechnung für die Periode 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 vom Beklagten nicht vorgelegt wurde, kann die Klägerin die geleisteten Akontozahlungen für diese Periode den offenen Mietzinsforderungen entgegenhalten. Dies entspricht allerdings nicht dem von ihr errechneten Betrag für ein ganzes Jahr von Fr. 2'556.—, denn für die vier Monate zwischen 1. Juni und 30. September 2024 hat die Klägerin keinerlei Mietzins- oder Akontozahlungen mehr geleistet. Einzusetzen sind nur ihre Akontozahlungen vom 1. Oktober 2023 bis 31. Mai 2024, d.h. Fr. 1'704.—. Dem Beklagten bleibt es gleichwohl unbenommen, die Abrechnung für die genannte Periode nachzuholen, solange das Recht bzw. die Pflicht zur Abrechnung nicht verjährt ist. Insofern hat das vorliegende Urteil nur vorläufigen Charakter.

Definitiv in die Rechnung einzusetzen ist dagegen der konsolidierte Saldo der Perioden 2018/2019 bis 2022/2023, den der Beklagte korrekt mit Fr. 3'175.15 zugunsten der Klägerin errechnet hat.

4.2.5 Schadenersatz und Genugtuung aus Diebstahl / Nötigung

Wie der Beklagte zu Recht ausführen liess, nahm die Staatsanwaltschaft alle Strafanzeigen der Klägerin gegen ihn nicht anhand, die nicht wegen des Hausfriedensbruchs gemäss Strafbefehl vom 16. April 2025 erfolgt waren. Dies betrifft insbesondere die angeblichen Nötigungen oder Drohungen und den Vorwurf des Diebstahls. Bezüglich Diebstahl machte die Klägerin weder im Straf- noch im vorliegenden Zivilverfahren geltend, sie habe selber wahrgenommen, dass der Beklagte die von ihr umschriebenen Sachen an sich genommen habe. Im Zivilverfahren reichte die Klägerin dazu einzig nichts sagende Aufnahmen sowie eine Schadenmeldung an ihre Versicherung ein. Die Staatsanwaltschaft hielt in ihrer Verfügung vom 16. Oktober 2025 richtig fest, dass der Vorwurf einzig auf nicht mit tauglichen Beweismitteln überprüfbaren Angaben der Klägerin beruht. Das gilt auch im vorliegenden Zivilverfahren.

Was die angebliche Nötigung oder Drohung angeht, macht die Klägerin keinen konkreten Schaden geltend. Zur heftigen Auseinandersetzung zwischen den Parteien hat die Klägerin selber in erheblicher Weise beigetragen mit ihrer Weigerung, die Mietobjekte rechtzeitig zurückzugeben. Dies allein vermöchte ein strafbares Verhalten zwar nicht aufzuwiegen. Auch nach Prüfung der Aufzeichnungen von Äusserungen des Beklagten etwa in den Briefen vom 10. September 2025 oder vom 30. März 2026 sowie in den nach Angaben der Klägerin von deren Sohn heimlich (und damit möglicherweise rechtswidrig) erstellen Aussagen des Beklagten in den Aufnahmen (...) sind keine Verhaltensweisen zu erkennen, die zu einem Verdacht auf strafbares oder sonst wie unerlaubtes Handeln oder zu einer Schadenersatzforderung oder zu einer Genugtuung im Sinne von Art. 49 OR führen könnten (vgl. auch vorn Ziff. 4.2.1). Die Staatsanwaltschaft erkannte in den genannten Handlungen – soweit sie sich damit befasste – denn auch zu Recht kein strafbares Verhalten. Die Klägerin konnte im Übrigen nicht nachweisen, dass sie gegen die beiden Verfügungen der Staatsanwaltschaft eine erfolgreiche Beschwerde eingereicht hätte. Dass im Sommer 2026 wegen noch nicht aufgearbeiteter Handlungsweisen des Beklagten angeblich eine Einvernahme stattfinden soll, ändert an diesem Ergebnis nichts. Was das Schreiben des Beklagten vom 10. September 2025 angeht, welches derselbe als Vergleichsangebot bezeichnet hat,

werden die Strafverfolgungsbehörden schon mit Blick auf BGE 106 IV 125 wohl tatsächlich um eine Befragung nicht herumkommen. Ob der genannte Entscheid aus dem Jahr 1980 vor dem Hintergrund der freien Meinungsäusserung und der gewandelten Anschauungen zur Rolle der Medien heute so noch haltbar ist, kann offen bleiben. Im fraglichen Schreiben hat der Beklagte letztlich nur die offenen Mietzinse gefordert und auch die Honorierung der Guthaben der Klägerin angekündigt. Die Drohung mit dem «Kassensturz» klingt eher passiv, kündigte der Beklagte doch nur an, ein angeblich schon bestehendes Interesse der Medien am – in der Tat für eine Rechtsanwältin ungewöhnlichen – Verhalten der Klägerin zu befriedigen. Die Ausführungen der Staatsanwaltschaft zur Vermeidung der übermässigen Anwendung des Strafrechts gelten im Übrigen auch für dieses Schreiben und die Beziehung der Parteien insgesamt. Es ist äusserst ungewöhnlich, dass Prozessbeteiligte sich in der vorliegenden Art aufführen, und es passt auch nicht durchweg zum persönlichen Eindruck, den die Parteien in den Gerichtsverhandlungen hinterliessen, wo beide, besonders die Klägerin, zwar bisweilen sehr ungestüm und emotional, manchmal aber auch durchaus sachbezogen auftraten. Beide sollten sich ernsthaft überlegen, nach dem Auszug der Klägerin das Kriegsbeil zu begraben und für die Zeit nach dem 1. Oktober 2024 nicht noch ein weiteres Verfahren zu produzieren.

4.2.6 Mietdepot

Dem übereinstimmenden Antrag der Parteien entsprechend ist sodann der Beklagte für berechtigt zu erklären, das auf die Klägerin lautende Mietdepot mit der IBAN (...) bei der C. AG in eigenem Namen zu beziehen. Anzurechnen ist auf die Forderung des Beklagten mangels neuerer Angaben der Betrag gemäss der von der Klägerin eingereichten Bestätigung (...) vom 6. Februar 2026 von Fr. 2'594.70.

4.2.6 Fazit

Zusammenfassend ist in teilweiser Gutheissung der Aberkennungsklage festzustellen, dass die Forderung, für welche dem Beklagten mit Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 8. Januar 2026 in der Betreuung Nr. 578346 des Betreibungsamtes Zürich 11, Zahlungsbefehl vom 14. August 2025, provisorische Rechtsöffnung erteilt wurde (im Betrag von Fr. 15'270.– nebst

Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2024), im Umfang von Fr. 7'474.20 (Fr. 1'704.– plus Fr. 3'175.50 plus Fr. 2'594.70) nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2024 nicht besteht. Im restlichen Umfang von Fr. 7'795.80 (Fr. 15'270.– minus 7'474.20) nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Oktober 2024 besteht die Forderung hingegen zu Recht und wird die provisorische Rechtsöffnung mit dem Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zur definitiven.

Wie erwähnt, führt das vorliegende Urteil mangels Vorliegen einer Nebenkostenabrechnung zu einer Rückerstattung von Nebenkostenakontozahlungen in Höhe von Fr. 1'704.– an die Klägerin zuzüglich Zins. Selbst wenn das vorliegende Urteil in Rechtskraft erwächst, bleibt indessen die Rückzahlung insofern vorläufiger Natur, als der Beklagte der Klägerin innert der Verjährungsfrist nachträglich eine Nebenkostenabrechnung zustellen kann.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei diesem Verfahrensausgang halten sich Obsiegen und Unterliegen beider Seiten in etwa die Waage. Die Kosten sind den Parteien daher hälftig aufzuerlegen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Die Gerichtsgebühr hat sich ob des durchschnittlichen Aufwands des Falles am ordentlichen Ansatz gemäss der Verordnung des Obergerichts über die Gerichtsgebühren zu orientieren.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident