

ZMP 2026 Nr. 7

Art. 259a OR; Art. 259b lit. b OR; Art. 259d OR; Art. 259e OR; Art. 259g OR; Art. 87 Abs. 3 OR; Art. 85 ZPO. Mängelrechte. Modernisierung der Sache. Zusicherungen. Beseitigungsanspruch. Unzumutbarkeit. Ersatzvornahme. Minderung. Bezifferung. Schadenersatz. Hinterlegung. Anrechnung von Gegenforderungen. Verzugszins.

Die Mängelrechte der Mieterin umfassen ohne besondere Zusicherung keinen Anspruch auf Modernisierung der Sache. Dass ein aussergewöhnlich grosses Objekt an einer bevorzugten Lage vermietet worden ist, ändert nichts daran, denn allein deshalb darf die Mieterin keinen bestimmten Ausbaustandard voraussetzen. Entscheidend sind vielmehr die gesamten Umstände, namentlich der Vertragsinhalt, hilfsweise das Alter sowie der Zustand des Gebäudes bei der Übergabe der Sache und der Inhalt eines Übergabeprotokolls. Zusicherungen müssen hinreichend bestimmt sein, um Rechtswirkungen zu entfalten. Die blossе Anpreisung der Sache oder auch Höflichkeitsfloskeln genügen nicht (E. 4.1-2).

Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung ist nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen und liegt nicht vor, wenn eine Reparatur nicht mehr als 3-4 Nettomonatsmietzinse kostet (E. 4.2.6 und 4.3.2, sechstes Lemma).

Der Entscheid über die Minderung ist zwar ein gerichtlicher Ermessensentscheid. Damit das Gericht die Grenzen seiner Entscheidungsmacht aufgrund der Dispositionsmaxime kennt, ist der geltend gemachte Anspruch dennoch von Anfang an genau zu beziffern oder es ist schon in der Klage selbst anzugeben, weshalb dies unmöglich oder unzumutbar sein soll. Andernfalls ist auf den Antrag nicht einzutreten (E. 4.4.1.2).

Die Hinterlegung sichert die Ansprüche beider Vertragsparteien. Bringt die Vermieterin daher Gegenforderungen zur Verrechnung, so hat die Anrechnung gemäss Art. 87 Abs. 3 OR in erster Linie auf diejenigen Teile der Forderungen der Mieterin zu erfolgen, für welche keine gültige Hinterlegung vorliegt (E. 4.7).

Mit der Hinterlegung von Mietzinsen gelten diese als bezahlt. Zudem wird nach Massgabe der Ansprüche der Parteien über die Verwendung der hinterlegten Mietzinse entschieden, die so während des Verfahrens dem Zugriff beider Parteien

entzogen sind. Soweit die Hinterlegung zur Deckung der Ansprüche ausreicht, ist die Zusprechung von Verzugszins daher ausgeschlossen (E. 4.8).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ210045-L vom 30. Juni 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Schweizer, Vorburger; Gerichtsschreiber Marques):

«(...)

Rechtsbegehren:

- «1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, nachfolgend aufgezählte Mängel am Mietobjekt N.-weg 20 in 8044 Zürich innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Urteils, eventualiter innert angemessener, vom Gericht zu bestimmender Frist, fachmännisch zu beseitigen:
 - 1.1. Defektes und regelmässig nicht funktionierendes Haupttor zum Gelände ohne Sensorik.
 - 1.2. Nicht der Situation und dem Standard entsprechende sowie an nicht gängigen Orten angebrachte und ästhetisch ungenügend montierte Gegensprechanlage ohne Video und Türöffner.
 - 1.3. Fehlende Sonnerie und Gegensprechanlage bei der Einliegerwohnung.
 - 1.4. Unangemessene, der Situation nicht entsprechende und willkürliche Montage der Alarmanlage im Hausinnern.
 - 1.5. Unterlassene Demontage der alten, sich nicht mehr in Betrieb befindlichen Alarmanlage.
 - 1.6. Funktionsunfähigkeit des Brunnens vor dem Haus, inkl. rostige und lecke Umwälzpumpe im Weinkeller.
 - 1.7. Wasserschaden zwischen Weinkeller und Büro der Einliegerwohnung.
 - 1.8. Wasserschaden an der Decke des Pool-Technikraums.
 - 1.9. Defekte an der manuellen Pool-Chlorungsvorrichtung.
 - 1.10. Starke Abnutzung des Aussenbereichs und des Treppenabgangs zum Technikraum, insbesondere provisorische Abstützung der Decke durch ein Vierkantholz.
 - 1.11. Wasserschaden im Haushaltsraum der Einliegerwohnung mit Schäden an Parkett und Verputz.
 - 1.12. Wasserschaden in der Waschküche / dem Trockenraum mit Schäden am Verputz.
 - 1.13. Verrosteter Bodenablauf in der Waschküche.

- 1.14. Ineffizienter und zu schwacher Dampfabzug in der Küche.
- 1.15. Schmutzige und zerfetzte Sonnenstoren über den drei Terrassen des Hauptsitzplatzes und der Einliegerwohnung.
- 1.16. Fehlender Windwächter bei den Sonnenstoren über zwei Terrassen des Hauptsitzplatzes (Küche, Wohnzimmer) und der Einliegerwohnung.
- 1.17. Starke Ausbleichung der dunklen Parkettböden im Wohnbereich, mit Möbelschatten, starken Abnutzungsspuren und Kratzern.
- 1.18. Übermässig lauter und teilweise fehlerhafter Öffnungs- und Schliessvorgang bei den Dachfenstern und dem Sonnenschutz im Dachgeschoss.
- 1.19. Lampe am oberen Ende des Fusswegs nordwestlich des Hauses fehlt.
- 1.20. Aus dem Boden ragende Leitungsrohre im Aussenbereich vor dem Eingang und der Garage.
- 1.21. Regelmässig klemmende Eingangstür der Einliegerwohnung.
- 1.22. Laute Geräuschemissionen des Kühlschranks.
- 1.23. Nicht richtig schliessende Türe von der Küche zum Aussenbereich.
- 1.24. Fehlende Platten rund um den Pool.
- 1.25. Kaputter Randstein beim Fussweg nordwestlich des Hauses.
- 1.26. Kaputte Store vor dem Wohnzimmer.
2. Die Klägerin sei zu berechtigen, nicht fristgemäss oder innert Frist nicht vollständig beseitigte Mängel gemäss Ziffer 1 hiervor direkt auf Kosten der Beklagten fachmännisch beseitigen zu lassen (Ersatzvornahme).
3. Es sei der Nettomietzins für das Mietobjekt N.-weg 20 in 8044 Zürich wie folgt herabzusetzen:
 - 3.1. Für die Monate Februar 2019 bis Juni 2021: In angemessenem, vom Gericht zu bestimmendem Umfang, mindestens aber um einen Drittel (von CHF 12'000 um CHF 4'000 auf CHF 8'000 pro Monat).
 - 3.2. Ab Juli 2021 bis zur Behebung des letzten Mangels gemäss Ziff. 1 oben in angemessenem, vom Gericht zu bestimmendem Umfang, mindestens aber wie folgt:
 - a) In angemessenem, vom Gericht zu bestimmendem Umfang, jedoch mindestens um einen Drittel (von CHF 12'000 um CHF 4'000 auf CHF 8'000 pro Monat, bis die Addition der dannzumal noch relevanten Einzelbeträge (8% für den Mangel gemäss Rechtsbegeh-

ren 1.11 / je 5% für die Mängel gemäss Rechtsbegehren 1.1 und 11.9 / je 4% für die Mängel gemäss Rechtsbegehren 1.7 und 1.12 / je 3% für die Mängel gemäss Rechtsbegehren 1.14, 1.15 und 1.23 / je 2% für die Mängel gemäss Rechtsbegehren 1.2, 1.3, 1.6, 1.16, 1.17, 1.25, und 1.26 / je 1% für die Mängel gemäss Rechtsbegehren 1.4, 1.5, 1.8, 1.10, 1.13, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22 und 1.24) auf oder unter 33% fällt.

- b) Für den nachfolgenden Zeitraum in angemessenem, vom Gericht zu bestimmendem Umfang, jedoch mindestens in Höhe der addierten dannzumal noch relevanten Einzelbeträge gemäss Rechtsbegehren 3.2.a).

3.3. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin die gemäss Rechtsbegehren Ziff. 3.1 sowie 3.2 festgesetzten Herabsetzungsbeträge zuzüglich Zins von 5% p.a., jeweils seit dem 1. Tag des betreffenden Monats, eventualiter seit 11. August 2020 zu bezahlen, soweit diese Beträge nicht durch die hinterlegten Mietzinse gedeckt sind.

- 4. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 67'534 (Nachklagevorbehalt) zuzüglich Zins von 5% p.a. wie folgt zu bezahlen: Auf CHF 1'000 seit dem 28. November 2020, auf CHF 6'713 seit dem 29. August 2020, auf CHF 3'581 seit dem 17. November 2020, und auf CHF 56'240 seit dem 1. Juni 2020.
- 5. Es seien der Klägerin die hinterlegten Mietzinse im Umfang ihres Herabsetzungsanspruchs gemäss Rechtsbegehren Ziffer 3 sowie ihres Schadensersatzanspruchs gemäss Rechtsbegehren Ziffer 4 vollumfänglich herauszugeben. Im verbleibenden Umfang bis maximal CHF 150'000 seien sie vorerst hinterlegt zu lassen.
- 6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Beklagten.
- 7. Eventualiter zu Rechtsbegehren Nr. 5 sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 150'000 für die Beseitigung der festgestellten Mängel vorzuschüssen, und die Klägerin sei zu verpflichten, unter Vorlage der Belege über die Beseitigung der Mängel abzurechnen und den Restbetrag der Beklagten herauszugeben. Nach Eingang des genannten Betrags sei der gerichtlich hinterlegte Betrag in selbiger Höhe zu Gunsten der Beklagten freizugeben.»

Das Mietgericht zieht in Betracht:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Mit Vertrag vom 18. Januar 2019 mietete die Klägerin von der Beklagten die Villa am N.-weg 20 in 8044 Zürich zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 12'000. Unter «Besondere Vereinbarungen» sahen die Parteien vor, dass der Klägerin diverse Nebenkosten direkt in Rechnung gestellt oder von der Verwaltung der Beklagten weiterverrechnet würden; Akontozahlungen wurden aber nicht vorgesehen. Auch der Garten- und Schwimmbadunterhalt wurde der Mieterin in der genannten Klausel u.a. überbunden. Der Vertrag ist kündbar mit einer Frist von sechs Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember. Es wurde eine Sicherheitsleistung von Fr. 36'000.– vereinbart. Das Objekt sollte nach den (ursprünglich kommunizierten) Absichten der Parteien nicht dem Geschäftsbetrieb der in M./LU domizilierten Klägerin, sondern deren einzigem Verwaltungsrat Z. sowie seiner Lebenspartnerin Y. als Wohnung dienen, um bei Aufenthalten in Zürich nicht im Hotel wohnen zu müssen, wobei Z. seinen (damaligen) Wohnsitz in N./LU [bzw. im relevanten Zeitraum in M.] aus steuerlichen Gründen beizubehalten ankündigte. Spätestens seit April 2026 ist Z. allerdings mit Wohnsitz in Zürich gemeldet, ein Umstand, von welchem das Gericht nicht etwa durch ihn selber oder die Klägerin, sondern durch die Beklagte erfahren hat. Z. ist zugleich Inhaber und Geschäftsführer der C. AG in M.. Während der Mietzeit kümmerten sich verschiedene Verwaltungen um die Mietsache; seit 1. Januar 2022 ist dafür die W. AG zuständig.

1.2 Mit der Klage macht die Klägerin geltend, das Objekt habe 42 Mängel aufgewiesen, von denen zur Zeit der Klageeinreichung beim Gericht 26 noch immer bestanden hätten. Teils habe die Sache mündlichen Zusicherungen nicht entsprochen, teils seien Mängel nachträglich entdeckt worden oder entstanden. Sie verlangt deren Behebung und die gerichtliche Berechtigung zur Ersatzvornahme bzw. eine angemessene Mietzinisminderung und Schadenersatz. Die monatlichen Mietzinse hat sie seit 24. September 2020 bei der Schlichtungsbehörde bzw. beim Mietgericht hinterlegt und fordert deren Herausgabe an sie. Gestützt auf eine Vereinbarung bei der Instruktionsverhandlung vom 30. August 2022 einigten sich die Parteien auf die Plafonierung der hinterlegten Mietzinse auf max. Fr. 150'000.– In dieser Höhe liegen die Gelder nach wie vor bei der Gerichtskasse.

1.3 Die Klägerin stellte mit Eingabe vom 9. September 2020 bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Hinterlegungsgesuch und reichte nach Hinterlegung des Mietzinses für Oktober 2020 mit Eingabe vom 30. Oktober 2020 eine Klage bei der Schlichtungsbehörde ein. Im Anschluss an die erfolglose Schlichtungsverhandlung vom 16. März 2021 einigten sich die Parteien zunächst auf eine Sistierung zum Zwecke weiterer Vergleichsgespräche. Nachdem diese ohne Ergebnis geblieben waren, stellte die Schlichtungsbehörde der Klägerin mit Beschluss vom 4. Mai 2021 die Klagebewilligung aus, welche der Klägerin am 10. Mai 2021 zugestellt wurde.

Diese reichte darauf am 9. Juni 2021 (Poststempel) innert der Frist von Art. 209 Abs. 4 ZPO die ursprüngliche Klageschrift mit den eingangs erwähnten Anträgen sowie die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich ein. Mit Beschluss vom 17. Juni 2021 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 20'300.– angesetzt. Da sich in der 194-seitigen Klageschrift zahlreiche Wiederholungen fanden, wurde ihr Frist angesetzt, um die Klageschrift neu zu fassen und sie auf maximal 100 Seiten zu begrenzen. Die weitere Prozessleitung wurde dem Vorsitzenden delegiert. Der Vorschuss wurde in der Folge rechtzeitig geleistet und die überarbeitete Klageschrift entsprechend den Vorgaben mit Datum vom 8. Juli 2021 eingereicht. Mit Verfügung vom 12. Juli 2021 wurde ein Schriftenwechsel angeordnet und der Beklagten gestützt auf Art. 246 Abs. 2 i.V.m. Art. 222 f. ZPO Frist zur schriftlichen Klageantwort angesetzt.

Nach Eingang der Klageantwort innert einer Nachfrist und mit Datum vom 31. Januar 2022 und Zustellung derselben an die Klägerin erging im Einvernehmen mit den Parteien am 21. Februar 2022 eine Teil-Beweisverfügung. Wegen diverser Absenzen der Rechtsvertretungen konnte der in Aussicht genommene Augenschein im Mietobjekt erst am 30. Juni 2022, die Instruktionsverhandlung gar erst am 30. August 2022 durchgeführt werden. Bei der Instruktionsverhandlung einigten sich die Parteien einerseits auf eine Sistierung des Verfahrens zum Zwecke weiterer Vergleichsgespräche höchstens bis Ende September 2022 und andererseits wie schon erwähnt auf die Plafonierung der hinterlegten Mietzinse auf max. Fr. 150'000.–. Im übersteigenden Betrag wurden die hinterlegten Mietzinse gestützt auf eine Kassenanweisung des Gerichts an die Beklagte ausbezahlt.

Für einen Fall des Scheiterns der Gespräche erklärten sich die Parteien mit dem Vorschlag des Gerichts einverstanden, einen zweiten Schriftenwechsel durchzuführen, im Gegenzug aber auf die ersten Parteivorträge der Hauptverhandlung zu verzichten (...; vgl. Art. 228 und 233 i.V.m. Art. 245 f. ZPO).

Mit Eingabe vom 22. September 2022 teilte die Beklagte dem Gericht mit, die Parteien hätten sich aussergerichtlich nicht einigen können und ersuchte um sofortige Fortsetzung des Verfahrens. Mit Verfügung vom 26. September 2022 wurde daraufhin der vereinbarte zweite Schriftenwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Replik angesetzt. Diese wurde nach Gewährung von zwei ordentlichen Fristerstreckungen und nach einer mit Zustimmung der Beklagten eingeräumten Notfrist rechtzeitig mit Datum vom 6. Februar 2023 erstattet. Mit Verfügung vom 9. Februar 2022 wurde der Beklagten Frist zur Duplik angesetzt. Diese wurde innert erstreckter Frist am 21. Juni 2023 erstattet. Mit Verfügung vom 30. August 2023 wurde der Klägerin Frist zur Stellungnahme zu zwei neuen Vorbringen in der Duplik angesetzt. Dem kam die Klägerin mit Eingabe vom 10. Oktober 2023 nach, behielt sich aber weitere Ausführungen zur Duplik vor. Die Eingabe wurde der Beklagten mit Verfügung vom 24. Oktober 2023 zugestellt; zugleich wurde den Parteien ein (weiterer) Beweisbeschluss angekündigt. Dieser erging am 27. November 2023. Darin wurde den Parteien X. von der XA. AG als Gutachter vorgeschlagen. Beiden Seiten wurde Frist zur Leistung eines Vorschusses von je Fr. 5'000.– angesetzt. Die Vorschüsse wurden rechtzeitig geleistet. Mit Verfügung vom 14. Dezember 2023 wurde der im Beweisbeschluss versehentlich verwendete Ausdruck «Kunststoffmörtel» gemäss einem Antrag der Beklagten vom 30. November 2023 durch «Kunststoffputz» ersetzt. Zugleich wurde den Parteien ein Entwurf der schriftlichen Experteninstruktion zur Stellungnahme unterbreitet. Die Parteien liessen sich am 11. und 12. Januar 2024 vernehmen. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs mit Verfügung vom 16. Januar 2024 wurden mit Verfügung vom 31. Januar 2024 Einwendungen der Klägerin behandelt. Im Rahmen des Replikrechts liess die Beklagte sich erneut vernehmen.

Am 4. März 2024 erging die Experteninstruktion. In einem Telefongespräch des Vorsitzenden mit dem Experten wurden die Modalitäten einer Besichtigung des

Mietobjekts erörtert. Der Experte erklärte bei dieser Gelegenheit, nach seiner ersten Einschätzung sollte der von den Parteien geleistete Vorschuss für die Kosten des Gutachtens ausreichen. Die Parteien wurden über das Gespräch informiert. Nach weiteren Abklärungen schätzte der Gutachter mit Eingabe vom 26. März 2024 den Aufwand für die Begutachtung auf Fr. 8'900.– (act. 153). Auch davon wurde den Parteien Kenntnis gegeben. Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 wurde das Gutachten erstattet. Dabei erklärten der Experte und zwei Exponenten der XA. AG, der Experte sei pensioniert; zugleich wurde die Rechnung eingereicht. Mit Verfügung vom 3. Juni 2024 wurden die Eingaben den Parteien zugestellt. Ihnen wurde Frist zur Stellungnahme angesetzt. Es wurde klargestellt, dass die Entlassung des Gutachters durch das Gericht erfolgen werde und nicht von der Beendigung der Anstellung bei seiner Arbeitgeberin abhängig sei. Die Vernehmlassungen erfolgten fristgerecht mit Datum vom 15. und 16. August 2024. Mit Verfügung vom 21. August 2024 wurden sie je der Gegenpartei zugestellt; weiter wurde zur Klärung der offenen Fragen eine Beweisverhandlung mit dem Experten angesetzt. Die Vorladung erfolgte am 12. September auf den 21. November 2024. Die Verhandlung musste in der Folge verschoben werden, wobei sich aufgrund der Situation bei den Parteivertretungen erst am 12. Juni 2025 ein neuer Termin fand, der dann aber immerhin auch stattfinden konnte. Bei der Verhandlung wurde den Parteien eine Frist von 14 Tagen angesetzt, um zum Vorschlag der Beklagten Stellung zu nehmen, auf Schlussvorträge sowie auf eine Stellungnahme zum Beweisergebnis zu verzichten. Am 13. Juni 2025 erstattete der Experte eine ergänzende Honorarrechnung. Mit Schreiben vom 17. Juni 2025 wurden die Parteien eingeladen, zur gesamten Honorarforderung Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 26. Juni 2025 verzichtete die Klägerin zwar auf eine Stellungnahme zum Beweisergebnis, bestand jedoch auf der (ihr zugesicherten) Möglichkeit, sich zur gesamten Duplik zu äussern. Am 30. Juni 2025 nahm die Klägerin zudem zur Honorarforderung Stellung. Die Beklagte liess sich zu beiden Punkten nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 7. Juli 2025 wurde das Honorar des Gutachters auf Fr. 15'792.30 festgesetzt und angekündigt, dass die Auszahlung nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist erfolgen werde. Zugleich wurde der Beklagten Frist zur Stellungnahme zu den Dupliknoven angesetzt. Nach Ende der Beschwerdefrist erfolgte die Auszahlung des Gutachterhonorars. Ein Protokollberichtigungsbegehren der Be-

klagten vom 25. August 2025 wurde mit Verfügung vom 3. September 2025 abgewiesen. Der Beklagten wurde aber Frist angesetzt, um sich zur in der Eingabe enthaltenen Tatsachendarstellung zu äussern.

Mit Eingabe vom 27. Oktober 2025 teilte die Beklagte mit, sie habe am 14. Oktober 2025 den Vorschlag des Experten zur Behebung der Mängel des als «Werkstatt» bezeichneten Zimmers umgesetzt und in Absprache mit dem Gutachter zur Vermeidung von Schimmel einen zusätzlichen Heizkörper an der Aussenwand montieren lassen. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 wurde der Klägerin Frist zur Stellungnahme angesetzt. In der entsprechenden Eingabe vom 10. November 2025 bestätigte die Klägerin die Massnahme, bestritt aber deren Erfolg. Auch dies wurde zunächst der Gegenseite zur Vernehmlassung zugestellt. Die Stellungnahme zur Duplik erfolgte innert erstreckter Frist zwei Tage später. Da zu befürchten war, dass das Verfahren auf dem schriftlichen Weg nicht innert nützlicher Frist zum Ziel geführt werden könnte, wurden mit Verfügung vom 18. November 2025 die angesetzten Fristen abgenommen und die Parteien zu einer Hauptverhandlung vorgeladen, für welche schliesslich am 7. Mai 2025 ein Termin gefunden werden konnte. Im Anschluss daran wurde das Verfahren für spruchreif erklärt.

2. *Parteidarstellungen*

Auf die Ausführungen der Parteien wird erst im Rahmen der rechtlichen Überlegungen zu den umstrittenen Punkten eingegangen (Ziff. 4), und zwar nur soweit diese für den Entscheid von Belang sind.

3. *Prozessvoraussetzungen und -maximen*

3.1 Die Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. Insbesondere sind die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts Zürich als Kollegialgericht im Sinne von § 21 GOG gegeben. Die Mietsache befindet sich in Zürich. Beide Parteien sind zwar im Handelsregister eingetragen, und der Streitwert liegt unbestrittenermassen bei Fr. 477'534.–, so dass grundsätzlich eine Handelssache im Sinne von Art. 6 ZPO (in der hier anwendbaren, bis 31. Dezember 2024 gültigen Fassung) vorläge. Der Prozess steht jedoch in Zusammenhang mit den Mängelrechten der Mieterseite, welche diese auch mit dem Instrument der Mietzinshinterlegung durch-

setzen möchte. Es gelangt daher gestützt auf Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO das vereinfachte Verfahren zur Anwendung, was die Zuständigkeit des Handelsgerichts ausschliesst (BGE 146 III 63).

Die Beklagte wandte zu zahlreichen von der Klägerin beanstandeten Unzulänglichkeiten der Mietsache ein, die Hinterlegungsvoraussetzungen seien nicht gegeben. Insoweit sei das Handelsgericht zuständig.

Wie schon in der Verfügung vom 4. Februar 2022 angetönt, ist der Begriff der Ansprüche in Zusammenhang mit einer Mietzinshinterlegung nach der Rechtsprechung weit zu verstehen. In der bis zum Inkrafttreten der Bundes-ZPO geltenden Fassung sah die verfahrensrechtliche Regel von Art. 259i Abs. 1 OR vor, dass die Schlichtungsbehörde [und später das Gericht] einen Entscheid über die «Ansprüche der Vertragsparteien und die Verwendung der Mietzinse» zu treffen hatte, wenn es nicht zu einer Einigung kam. Die fragliche Norm wurde zwar per 1. Januar 2011 mit der Einführung der Bundes-ZPO durch einen Verweis auf dieselbe ersetzt, welche die Frage dann nicht regelte. Inhaltlich war eine Änderung allerdings nicht beabsichtigt. Das Bundesgericht hat dies ausdrücklich bestätigt und festgehalten, dass die Gerichte im vereinfachten (Hinterlegungs-)Verfahren auch über Mängelansprüche zu entscheiden haben, die nicht im direkten Zusammenhang mit denjenigen stehen, für welche eine Hinterlegung erfolgt ist (BGE 146 III 63 E. 4.4-6). In jenem Fall hatten die kantonalen Gerichte Ansprüche aus zwei Schlichtungsverfahren über Mängel an der Mietsache einheitlich im vereinfachten Verfahren behandelt, obwohl nur die eine Klagebewilligung in Zusammenhang mit einer Hinterlegung ausgestellt worden war (a.a.O., E. 4.1-3). Alles andere wäre mit Blick auf die Prozessökonomie und die Gefahr widersprüchlicher Entscheide auch kaum praktikabel. Letztlich zieht das Bundesgericht mit seiner Lösung zu recht eine Parallele zum ebenfalls weit auszulegenden Begriff des Kündigungsschutzes in Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (a.a.O., E. 4.4.5). In jenem Bereich haben sich die Unzulänglichkeiten der Auffassung, die eine Splittung der Zuständigkeit forderte, schon in deutlicher Weise manifestiert (z.B. im Verfahren, das Gegenstand des Urteils des Bundesgerichts 4A_359/2017 vom 16. Mai 2018 war).

3.2 In einzelnen Punkten wandte die Beklagte sodann ein, darüber sei kein Schlichtungsverfahren durchgeführt worden. Allerdings sind hier die Voraussetzungen für eine Klageänderung erfüllt, denn die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche stehen in Zusammenhang mit den (epischen) Debatten der Parteien über den gehörigen Zustand der Sache, die schon Thema des Schlichtungsverfahrens waren. Damit ist ein Sachzusammenhang im Sinne von Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO gegeben. Nach den vorstehenden Ausführungen (E. 3.1) ist auch die gleiche Verfahrensart anwendbar.

3.3 Im vereinfachten Verfahren betreffend Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen stellt das Gericht gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Diese soziale Untersuchungsmaxime ist allerdings beschränkt: Das Gericht wirkt zwar bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mit. Grundsätzlich ist es aber Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen. Das Gericht hat immerhin besonders bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird. Sind die Parteien hingegen wie hier anwaltlich vertreten, so ist seitens des Gerichts eine gewisse Zurückhaltung geboten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 4).

Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verfügen die Parteien über einen Anspruch auf Abnahme von Beweisen, die sie für rechtserhebliche Sachvorbringen bezeichnet haben, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und fristgerecht benannt worden ist. Dieses Parteirecht steht jedoch im Spannungsfeld zur Möglichkeit der antizipierten Beweismündigung. Danach kann das Gericht von einer beantragten Beweiserhebung absehen, ohne dass es den Beweisführungsanspruch verletzt, wenn es diese von vornherein nicht für geeignet hält, die behauptete Tatsache zu beweisen, oder wenn es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermögen (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; BSK ZPO-GUYAN, 4. A. 2024, Art. 157 N 14; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, 3. A. 2025, Art. 152 N 8 f. und 26; OG ZH, ZMP 2025

Nr. 8 E. 4.3 [vgl. dazu auch das Urteil 4A_260/2025 des Präsidenten der I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 6. Juni 2025]).

Auf die Prozessmaximen und das Recht auf den Beweis ist zurückzukommen (insbes. im Kontext der Substantiierungslast, E. 4.1.2).

4. *Materielle Behandlung der Klage*

4.1 *Mängelrechte der Mieterin im Allgemeinen*

4.1.1 Weist die Mietsache bei der Übergabe der Sache Mängel auf, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so kann die Mieterin gemäss Art. 258 OR nach den Regeln von Art. 107 - 109 OR über die Nichterfüllung von Verträgen vorgehen. Dies ermöglicht ihr u.a. auch einen Rücktritt vom Vertrag. Übernimmt sie die Sache hingegen trotz solcher Mängel und beharrt sie auf korrekter Erfüllung, so kann sie nach Art. 258 Abs. 2 OR nur die Ansprüche geltend machen, die ihr bei der Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustünden (insbesondere Beseitigung des Mangels, Mietzinsminderung, Schadenersatz, Hinterlegung der Mietzinse, Art. 259a - 259i OR). Diese Rechte stehen ihr nach der genannten Norm auch zu, wenn die Sache bei der Übergabe untergeordnete Mängel hat (Art. 258 Abs. 3 OR).

Ein Mangel liegt vor im Falle einer Beeinträchtigung der Sache zum vertragsgemässen Gebrauch. Es kann sich dabei um vertraglich zugesicherte oder im Hinblick auf den vertraglichen Gebrauchszweck erforderliche Eigenschaften handeln (BGE 135 III 345 E. 3.2, publ. in: mp 4/09 S. 222 ff.; Mietrecht für die Praxis/KUNZ, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 238). Die Mietsache hat m.a.W. all diejenigen Eigenschaften aufzuweisen, wodurch die Mieterin in die Lage versetzt wird, von ihr den vorausgesetzten Gebrauch zu machen (ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 258 OR N 29; Mietrecht für die Praxis/ KUNZ, a.a.O., S. 238 f.). Der Mangel ist damit eine Abweichung des Ist- von der vertraglichen Sollbeschaffenheit der Sache. Fehlt eine ausdrückliche Vereinbarung, so bestimmt sich der geschuldete Zustand anhand des vorausgesetzten Gebrauchs (Mietrecht für die Praxis/Z., a.a.O., S. 239 f.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 256 OR N 27 ff.). Sachmängel können körperlicher oder rechtlicher Natur sein. Als Rechtsmangel im Sinne von Art. 259f OR kann jede Beeinträchtigung des Mieters im vertragsgemässen Gebrauch bezeichnet werden,

die ein Dritter durch Geltendmachung eines dinglichen oder nachbarrechtlichen Anspruchs an der Mietsache hervorruft (ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 259 OR N 31 ff.). Der Mangel einer gemieteten Sache ist demnach ein relativer Begriff und von den Umständen des einzelnen Falles abhängig. Es ist insbesondere auf die Zweckbestimmung der gemieteten Sache, deren Lage, Alter und Bauart sowie die Höhe des Mietzinses abzustellen (BGer 4C.368/2004 vom 25.01.2005 E. 4.1; BGer 4C.387/2004 vom 17.03.2005 E. 2.1; SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR N 47; Mietrecht für die Praxis/ KUNZ, a.a.O., S. 239 ff.).

Zwar kommt dem Zustand der Sache bei einer Besichtigung vor Vertragsabschluss oft die Bedeutung einer Genehmigung eines Mangels zu, soweit die Mieterin bei dieser Gelegenheit oder auch später keine Einwendungen erhebt (z.B. SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Vorbem. zu Art. 258-259i OR N 32 f.). Zur Mängelfreiheit gehört allerdings auch, dass alle Bestandteile der Mietsache funktionieren (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 256 OR N 33 f.). Können etwa Fenster bei der Besichtigung nicht geöffnet werden, obwohl sie sich von der ursprünglichen Konstruktion her öffnen lassen müssten, darf die Mieterin erwarten, dass der Mangel bis zum Mietbeginn behoben wird (SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Vorbem. zu Art. 258-259i OR N 31; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 256 OR N 33 f.). Umgekehrt hat die Mieterin keinen Anspruch auf Modernisierung der Sache, soweit mit deren Benützung keine Gefahren verbunden sind oder besondere Zusicherungen abgegeben wurden (so das angerufene Gericht sowie das Obergericht des Kantons Zürich in ZMP 2020 Nr. 7 = ZR 2020 Nr. 20). Im Gegenteil führen wertvermehrnde Verbesserungen der Vermieterin bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen zu einem Anspruch auf Mietzinserhöhung (Art. 269a lit. b OR).

Fehlende Eigenschaften der Sache, die zum Gegenstand einer Zusicherung der Vermieterin gemacht wurden, darf die Mieterin über die Mängelrechte durchsetzen. Eine Zusicherung setzt aber eine spezifische Vereinbarung voraus. Zwar kann diese auch konkludent zustande kommen; sie muss aber präzise genug gefasst sein, damit die Mieterin daraus etwas ableiten kann. Erkennbare blosser Höflichkeitsfloskeln darf die Mieterin nicht zum Nennwert nehmen. In der Lehre wird das so umschrieben, dass nur bestimmte Eigenschaften der Sache Gegenstand

von Zusicherungen sein können (dazu ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 258 OR N 48 ff.). GAUCH spricht von der Vereinbarung einer zusätzlichen Eigenschaft der Sache (GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache, ZBJV 1992, S. 189 ff., S. 193), also einer solchen, die nicht schon zu den im Zweifel massgeblichen üblichen bzw. vorauszusetzenden Attributen des Mietobjekts gehört. TSCHUDI hebt das Erfordernis der Spezifität mit der Formulierung hervor, eine Zusicherung sei die «ernsthaft gemeinte, vertraglich bindende Erklärung des Vermieters, dass das Mietobjekt eine bestimmte Eigenschaft aufweist» und betont, dass Anpreisungen in einem Inserat keine Zusicherung darstellen (SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Vor Art. 258 - 259i OR N 35). Zu recht präzisiert KUNZ unter Hinweis auf einen Baselbieter Entscheid, dass genügend spezifische Zusicherungen sich durchaus auch aus einem Inserat ergeben können (Mietrecht für die Praxis/Z., 10. A., Zürich 2016, S. 238 und Fn. 7; mp 2016, S. 30 [allerdings mit einem überdehnten Verständnis des Begriffs «Dachwohnung»]). Entscheidend ist also der erkennbare Charakter einer Erklärung als übertriebene Anpreisung oder blosses Floskel.

Im Prozess ist dabei vorzugehen wie stets bei der Vertragsauslegung: Es gilt das Primat des übereinstimmend Gewollten. Kann das Gericht einen tatsächlich übereinstimmenden Willen nicht feststellen (tatsächlicher Konsens; bildet eine Tatfrage), so sind die – substantiiert zu behauptenden – Erklärungen beider Parteien so auszulegen, wie die Parteien sie aus der Optik vernünftiger und korrekter Vertragsschliessender nach Treu und Glauben verstehen mussten und durften (Vertrauensprinzip; rechtlicher Konsens; stellt eine auch vom Bundesgericht frei überprüfbare Rechtsfrage dar). Ein rechtlicher Konsens bedeutet nicht zwingend, dass die sich äussernde Partei tatsächlich den inneren Willen hatte, sich in der durch die Auslegung ermittelten Weise zu binden; es reicht, wenn die andere Partei aufgrund der nach dem objektiv verstandenen Sinn der Erklärung oder dem Verhalten nach Treu und Glauben annehmen konnte, die sich äussernde Partei habe einen entsprechenden Willen (zum Ganzen BGE 147 III 153 E. 5.1; BGE 144 III 93 E. 5.2). Soweit eine Seite einen tatsächlich übereinstimmenden Willen geltend machen will, genügt es nicht, einen solchen nur zu behaupten. Da das Gesetz die Vertragsfolge aus übereinstimmenden Willenserklärungen ableitet (Art. 1 OR), sind stets konkrete Indizien zu behaupten, aus denen eine Seite auf einen solchen

erklärten Willen schliessen zu können glaubt (Urteil des Bundesgerichts 4A_337/2022 v. 24.10.2023 E. 2.2 [n. publ. in BGE 150 III 103]).

4.1.2 Die Parteien haben ihren Standpunkt substantiiert vorzutragen. Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime unterstützt sie das Gericht zwar bei Behauptungslücken und es kann auch von Amtes wegen Beweise erheben (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). Sind die Parteien aber wie hier anwaltlich vertreten, hat das Gericht sich aber wie schon erwähnt (Ziff. 3) 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 darauf verzichten, ihre Standpunkte 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, 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 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). Der Standpunkt der betroffenen Partei ist in einem solchen Fall ohne weiteres zu verwerfen.

Diese Grundsätze beachtet die Klägerin nicht, soweit sie der Beklagten – über weite Strecken zu unrecht – vorwirft, sie stelle «massiv zu hohe Anforderungen» an die gehörige Substantiierung, und zugleich selber eine solche dadurch zu ersetzen sucht, dass sie mit Allgemeinplätzen operiert, etwa damit, schon aus dem aktuellen verbesserten Zustand des Mietobjektes folge, dass dieser zuvor «offensichtlich noch deutlich schlechter» gewesen sein müsse (act. 90 Rz. 4), oder soweit sie die «breitflächige» (act. 90 Rz. 6) Einvernahme von dutzenden, von der Beklagten oder ihren Liegenschaftsverwaltungen namentlich zu bezeichnenden Handwerkern verlangt, um herauszufinden, welche Behauptungen sie zur Qualität oder Dauer oder den Folgen einer angeblichen Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes aufstellen soll, wobei sie einräumt, zu einer verbesserten Substantiierung nicht in der Lage zu sein (so etwa act. 90 S. 4 ff. oder act. 91 S. 4 ff.; zuletzt in act. 226 S. 10 f., 14 ff.). Gleiches gilt für den Antrag auf Herausgabe sämtlicher, wie auch immer gearteter Korrespondenz zwischen der Beklagten und ihren Verwaltungen, um das Defizit zu kompensieren, dass die Funktionäre der Klägerin sich nicht mehr an Art und Dauer der wahrgenommenen Termine erinnern können, weil die Klägerin darüber nicht Buch führen liess (z.B. act. 90 Rz. 60). Darüber können auch die unsachlichen Unterstellungen der Klägerin in der Replik nicht hinwegtäuschen (act. 90 Rz. 2 ff.; eine Bewertung der Fakten zu den klägerischen Beanstandungen der Mietsache im Einzelnen folgt unter Ziff. 4.2): Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt des Augenscheins braucht zwar nicht mit demjenigen in der Zeit davor übereinzustimmen. Dass eine Differenz besteht, hat aber die Klägerin konkret zu behaupten und mit tauglichen Beweisofferten zu unterlegen. Im Detail ist darauf in Zusammenhang mit den behaupteten Ansprüchen zurückzukommen.

4.2 Die geltend gemachten Mängel im vorliegenden Fall

4.2.0 Die von der Klägerin behaupteten Zusicherungen im Besonderen

4.2.0.1 Die Klägerin schildert zuerst die Phase der Vertragsanbahnung und des Vertragsschlusses und schreibt dazu, nach einer ersten Kontaktnahme habe am

8. Januar 2019 die Besichtigung der Villa stattgefunden. Anwesend seien Z., dessen Lebenspartnerin Y. und VA1-M1 von der damaligen Liegenschaftsverwaltung gewesen. Die Villa sei leer, es seien nur wenige Lampen vorhanden gewesen. VA1-M1 habe erklärt, dass noch einige Arbeiten gemacht werden müssten, da die Beklagte das Haus erst kürzlich erworben habe. Diese würden noch vor Mietbeginn erledigt. Insbesondere werde der Raum der Haushälterin in Stand gesetzt und der Brunnen werde funktionieren. VA1-M1 habe auch gesagt, angesichts des sehr schnellen Mietantritts würden sämtliche Beanstandungen durch die Beklagte kulant und unkompliziert behoben», das Mietobjekt werde «selbstverständlich auf einem standesgemässen Niveau einer Zürichbergvilla» (Klagebegründung) bzw. «auf hohem Niveau» (Replik) unterhalten. In der Stellungnahme zu den Dupliknoten wurde daraus dann eine angebliche Annahme Z.s, aufgrund der Angaben VA1-M1s werde sich die Villa bei der Übergabe in einem «viel besseren Zustand präsentieren» als bei der Besichtigung.

Am 25. Januar 2019 sei die Villa dann übergeben worden, in Anwesenheit der gleichen Personen. Es sei am Eindunkeln gewesen und wieder sei mangels Lampen kaum Licht vorhanden gewesen. Die Parteien hätten sich daher geeinigt, keine ausführliche Übergabe mit Begehung der zahlreichen Räume und Prüfung der noch zahlreicheren Gegebenheiten und Vorrichtungen durchzuführen. Stattdessen könne die Klägerin sich «jederzeit unkompliziert ... melden ..., wenn sie die Villa auf Mängel hin geprüft habe». VA1-M1 habe erneut zugesichert, dass die Beklagte sämtliche Mängel beheben und «allfällige nicht den Erwartungen der Klägerin entsprechende Gegebenheiten ersetzen oder modernisieren» werde. Danach habe Z. das von VA1-M1 mitgebrachte Übergabeprotokoll unterzeichnet, auf dem bereits standardmässig überall «normale Abnutzung» angekreuzt gewesen sei). In der Folge hätten sich die Zusicherungen als leere Versprechen erwiesen.

In der Replik behauptete die Klägerin neu, ihr lägen leider die ihr vor Mietantritt zugestellten Unterlagen und Korrespondenzen bis auf act. [...] nicht mehr vor. Diese seien daher durch die VA2 AG als damaliger Liegenschaftsverwaltung zu edieren. Die von der Beklagten ins Feld geführten AGB zum Mietvertrag seien ihr nicht zugestellt worden. Entsprechend sei das von der Beklagten präsentierte Dokument auch weder unterzeichnet noch paraphiert.

Soweit die Beklagte sich auf die angeblich beschränkten Kompetenzen ihrer Verwalter berufe, habe jeweils eine Anscheinsvollmacht bestanden.

4.2.0.2 Die Beklagte bestritt Zusicherungen im von der Klägerin behaupteten Sinn. Bei Z. handle es sich um einen studierten Juristen, der über mehrere Jahre Geschäftserfahrung verfüge und sich auch im Mietrecht auskenne. Es treffe zwar zu, dass das Mietobjekt im Vertrag als «Villa» bezeichnet worden sei. Daraus könne aber nicht abgeleitet werden, dass es sich um ein Luxusobjekt handle, zumal auch der Mietzins von Fr. 12'000.– insgesamt eher günstig sei: Bei einem Gebäude im Landhausstil, einer grosszügigen Wohnfläche von 450 m² verteilt auf vier Geschosse, mit Nebenflächen von ca. 100 m², Accessoires wie teils antiken Parkettböden, kombiniert mit Travertin-Platten, einem Kachelofen und einem Cheminée, mit einer Doppelgarage und einer in 50 m Entfernung gelegenen Einzelgarage, einer etwas erhöht gelegenen Grundstücksfläche von 1'212 m² mit fantastischer Aussicht an bester, ruhiger Lage am Zürichberg und einer separaten Einliegerwohnung mit Wellness-Bereich verfüge das Gebäude zwar durchaus über Eigenschaften einer Villa. Bei der Besichtigung vom 8. Januar 2019 habe sich die Klägerin allerdings auch über den Zustand des Objekts ein Bild machen können, welches 1928 (die Einliegerwohnung und der Pool 1964) erstellt worden sei und daher punkto Bausubstanz, Ausstattung und Ausbaustandard nicht einem Neubau entspreche. Das Haupthaus sei 2002 letztmals saniert worden (inkl. Küche und Nasszellen sowie elektrische und sanitäre Leitungen), die Einliegerwohnung 2005. 2003 sei der Dachstock ausgebaut worden, der über eine Terrasse mit herrlicher Aussicht verfüge. Der Brunnen trage gar die Jahrzahl 1880. Das Objekt sei zwar regelmässig unterhalten worden und verfüge über neue Fenster, eine sanierte Fassade und eine Gasheizung. Beim Antritt habe es sich baulich in einem gepflegten, aber keineswegs neuwertigen Zustand befunden, was ohne weiteres wahrnehmbar gewesen sei. Bestritten werde, dass von einem Luxusobjekt gesprochen werden könne.

Die Klägerin habe das Objekt nicht zu Repräsentationszwecken gemietet. Wie aus dem Anmeldeformular und einer E-Mail vom 10. Januar 2019 hervorgehe, habe Z. die Villa gemietet, weil es ihm zu mühsam geworden sei, zwischen dem Sitz der C. AG in M./LU und dem Ort seiner geschäftlichen Haupttätigkeit in Zürich an der

O.-strasse 71 in Zürich zu pendeln, wobei er in Zürich jeweils an 3-4 Tagen im Hotel übernachtet habe. In Wahrheit sei es daher um die dauerhafte Miete einer Wohnung gegangen, wie dies ja auch aus dem Mietvertrag hervorgehe. Seinen damaligen Wohnsitz in N./LU habe er nach eigenem Bekunden nur aus steuerlichen Gründen beibehalten wollen. Es sei auch die Rede davon gewesen, dass seine 17-jährige Tochter eine Bleibe in Zürich benötige, weil sie hier studiert habe. Z. sei es auch gewesen, der auf einen raschen Mietantritt gedrängt habe. Entsprechend sei im Mietvertrag auch eine Benützung der Sache durch drei Personen zu Wohnzwecken vorgesehen worden. Von einer Anmietung des Objekts zu repräsentativen Zwecken sei nie die Rede gewesen. Damit hätte die Beklagte sich auch nicht einverstanden erklärt. Die Klägerin verhalte sich widersprüchlich, soweit sie zugleich behaupte, Z. habe wegen angeblicher Störungen nicht über eine Privatsphäre verfügt und im Mietobjekt nicht arbeiten können. Dass er sich oft in Zürich aufgehalten habe und aufhalte, lasse sich auch daran ablesen, dass er sich schliesslich im April 2026 beim Bevölkerungsamt der Stadt Zürich angemeldet habe.

Bei der Besichtigung vom 8. Januar 2019 sei seitens der Verwaltung nicht VA1-M1, sondern VA1-M2 zugegen gewesen; die Begehung habe auch nicht bei schlechtem Licht stattgefunden.

Die Klägerin habe die Liegenschaft 2018 von F. erworben, der diese seit 2003 selber bewohnt habe.

Es treffe nicht zu, dass VA1-M1 geäussert habe, an der erst kürzlich erworbenen Sache müssten noch Arbeiten erledigt werden, da die Klägerin das Haus erst kürzlich erworben habe. VA1-M1 habe auch nicht gesagt, der unschöne Raum der Haushälterin werde noch instand gestellt oder der Brunnen funktionstüchtig gemacht.

Der Raum sei in Ordnung gewesen und der Brunnen habe funktioniert. Es stimme auch nicht, dass die Klägerin die AGB zum Mietvertrag nicht erhalten habe, denn mit der Unterzeichnung des Mietvertrags durch den geschäftserfahrenen Z. habe sie dies quittiert und bis zur Klagebegründung nichts anderes geltend gemacht.

Sie hätte bestimmt protestiert, wenn die entsprechende Passage im Vertrag nicht den Tatsachen entsprochen hätte.

Der Mietvertrag halte überdies fest, dass er alle getroffenen Abmachungen enthalte und dass jede Änderung der Schriftform bedürfe. Die separat in Rechnung zu stellenden Nebenkosten seien detailliert geregelt worden, ebenso die Pflicht der Klägerin zum Gartenunterhalt, zum Abschluss eines Wartungsvertrags für den Pool mit der U2 AG und die Pflicht zur fachgerechten Einwinterung des Pools und zum Abstellen der Aussenwasserhähne und des Brunnens im Winter. Ein Punkt sei bei der Übergabe der Sache am 25. Januar 2019 zum Gegenstand eines Nachtrags gemacht worden: Man habe festgehalten, dass die Alarmanlage ausser Betrieb und auf Kosten der Beklagten zu erneuern sei. Weiter müssten die Schockbeleuchtung nachts abgestellt und die Aussenwasserleitung vor Beginn des Winters entleert werden. Weitere Vereinbarungen hätten die Parteien nicht getroffen. Andere Zusicherungen habe es nicht gegeben, schon gar nicht in der behaupteten vagen Art, wie etwa, man werde das Objekt kulant und unkompliziert auf Wunsch der Klägerin auf ein standesgemässes Niveau einer Zürichbergvilla bringen. Bei der Beklagten handle es sich um eine an die Kapitalschutzvorschriften gebundene Aktiengesellschaft. Es könne nicht verwundern, dass die Klägerin nicht substantiiert anzugeben vermöge, welche Person von der Beklagten ein sehr grosszügiges Verhalten in Aussicht gestellt haben solle.

Die Verwaltung habe auch nicht über die Ermächtigung verfügt, Arbeiten eigenmächtig zu vergeben.

Die Übergabe vom 25. Januar 2019 habe nicht nur 20 bzw. 14 Minuten gedauert, wie schon die umfangreiche Schlüsselquittung zeige.

Ziff. 1 der AGB regle klar, dass kein Anspruch auf Neuwertigkeit bestehe, dass ein Protokoll angefertigt werde und dass die Mieterin verpflichtet sei, später entdeckte Mängel innert 14 Tagen ab Übergabe schriftlich anzuzeigen, da sonst angenommen werde, die Sache habe sich im protokollierten Zustand befunden. Ziff. 4 regle die Meldepflicht bei Mängeln und die Pflicht zur Duldung von Arbeiten und zum kleinen Unterhalt inkl. Entstopfen der Leitungen bis zur Hauptleitung und Arbeiten bis zu einem Betrag von 1% des Jahresnettomietzinses.

Das Übergabeprotokoll beruhe auf einer Besichtigung aller Etagen und Räume und enthalte alle festgestellten Mängel, wie aus dessen Wortlaut auch hervorgehe. Es treffe nicht zu, dass es bei der Übergabe dunkel gewesen sei oder die Leuchtmittel gefehlt hätten. Die Klägerin habe damals auch nichts dergleichen geltend gemacht, sondern das Protokoll vorbehaltlos unterzeichnet. Mit Nichtwissen werde bestritten, dass Y. zugegen gewesen sei. Als Jurist habe Z. die Modalitäten gekannt.

Die im Nachtrag zugesicherte Erneuerung der Alarmanlage sei für Fr. 16'459.60 auf Kosten der Beklagten umgesetzt worden durch die U3 AG.

Die Beklagte habe mehr als nur ihre Pflichten erfüllt. Anstehende Arbeiten seien immer wieder durch Z. verzögert worden, der auf seiner persönlichen Anwesenheit – am 4. November 2020 gar auf einer Kommunikation via seine Anwälte – bestanden und den Verwaltungen und den Handwerkern den Zutritt zur Sache in vertragswidriger Weise stark erschwert habe. Von vornherein habe Z. keinen Anspruch auf Vergütung von Fahrten zwischen Zürich und M./LU. Die unsubstantiierten Behauptungen der Klägerin würden bestritten, ebenso die Fahrten als solche, habe sich Z. doch meist in Zürich aufgehalten. Ein Schaden liege ohnehin nicht vor.

4.2.0.3 In der Tat könnte einem allfälligen – wenig plausiblen – Versprechen des zuständigen Liegenschaftsverwalters, die Beklagte werde am Mietobjekt alle nicht den Erwartungen der Klägerin entsprechenden Gegebenheiten ersetzen oder modernisieren, die Villa auf ein standesgemässes Niveau einer Zürichbergvilla bringen, auf hohem Niveau unterhalten und sämtlichen Beanstandungen der Klägerin kulant und unkompliziert entsprechen, selbst dann nicht der Charakter einer Zusicherung bestimmter Eigenschaften im vorne beschriebenen Sinn beigegeben werden, wenn denn VA1-M1 die Äusserungen so gemacht hätte. Es handelt sich bei diesen Formulierungen offensichtlich nicht um spezifische Versprechungen bezüglich bestimmter Attribute des Mietobjektes, sondern um für jedermann erkennbare Versicherungen einer allgemeinen Dienstleistungsorientierung, aus welchen niemand, schon gar nicht ein erfahrener Geschäftsmann wie Z. konkrete Ansprüche ableiten kann, der in einer E-Mail vom 5. Juni 2020 auf seine

juristische Ausbildung verwiesen hat. Z. musste insbesondere klar sein, dass Verträge den Sinn haben, die Leistungspflichten zu definieren, von denen offensichtlich auch die Höhe der Gegenleistung abhängt, sodass eine Klausel, mit der eine Seite sich voraussetzungslos den Ansprüchen und Wünschen der anderen ausliefert, jedes Zwecks entbehren würde und daher nicht ernst gemeint sein kann. Der Klägerin ist dabei zwar beizupflichten, dass der Verwalter VA1-M1 zumindest über eine Anscheinsvollmacht für Abschluss und Betreuung des Mietverhältnisses verfügte, denn dies ergibt sich schon aus dem Umstand, dass er es war, der unbestrittenermassen mit Billigung der Beklagten den Mietvertrag und das Übergabeprotokoll unterzeichnete. Eine verbindliche Zusage der pauschalen Art, die potenziell unbegrenzt Kosten hätte verursachen können (und im Übrigen weder aus dem Vertragstext noch dem Übergabeprotokoll hervorgeht), lag für jedermann erkennbar ausserhalb der Kompetenz eines blossen Liegenschaftsverwalters. Dass Z. diese Zusammenhänge durchaus klar waren, ergibt sich zumindest aus der späteren Korrespondenz zwischen ihm und der Verwaltung (act. [...]: «Wenn Ihre Frau V4 mich lange versäumt und dann verspricht, was sie alles beim Eigentümer durchbringen werde und dann doch nichts geht, ...»).

Abgesehen davon wäre es selbst bei spezifischen Zusicherungen durchaus von Bedeutung, wann die genannten Äusserungen genau erfolgt sein sollen. Zumindest bei Zusagen vor Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrags am 18. Januar 2019 – im Rahmen der Replik behauptete die Klägerin erstmals, die genannten Zusicherungen seien sowohl bei der Besichtigung am 9. Januar 2019 als auch bei der Übergabe am 25. Januar 2019 gegeben worden – stellt sich die Frage, warum der juristisch geschulte Verwaltungsratspräsident der Klägerin unbestrittenermassen nicht auf die Aufnahme der angeblichen Versprechungen in den schriftlichen Vertragstext oder das Antrittsprotokoll gepocht hat, als er merkte, dass im Entwurf angeblich spezifische Zusicherungen fehlten, die ihm abgegeben worden sein sollen. Dies gilt umso mehr, als es VA1-M1 war, der den Mietvertrag und das Übergabeprotokoll im Namen der VA1 AG unterzeichnete, so dass es nahegelegen hätte, VA1-M1 auf das angeblich Versäumte hinzuweisen. Nach Treu und Glauben konnten die Parteien einander nur so verstehen, dass die zuvor und erst recht die danach getroffenen Äusserungen rechtlich bedeutungslos waren.

Soweit die Klägerin sodann in der Replik in unspezifischer Weise die Herausgabe sämtlicher Texte, Angaben, Unterlagen und Korrespondenz betreffend die Ausschreibung der Villa durch die VA1 AG verlangt, gibt sie weder an, um was für Dokumente es sich dabei genau handeln soll, noch was sie daraus ableiten will. Wie schon erwähnt, vermögen Beweisanträge so wenig wie Verweise auf Beilagen Angaben zu den angeblichen Vorgängen im Tatsachenvortrag zu ersetzen (vorn Ziff. 4.1.2). Die Darstellung der Klägerin erweist sich damit als unsubstantiiert. Die Beweisanträge laufen im Übrigen gerade im Kontext der verletzten Substantiierungslast auf einen unzulässigen Ausforschungsbeweis hinaus (so schon zum früheren kantonalen Recht BGE 127 III 365 E. 2d).

Auch wenn im Übrigen die Mieterin anders als im früheren Recht (aArt. 271 Abs. 3 OR in der bis 30. Juni 1990 gültigen Fassung) sich nicht eine gesetzliche Vermutung entgegenhalten lassen muss, sie habe die Sache in gutem Zustand erhalten, bildet ein Übergabeprotokoll entgegen der Auffassung der Klägerin doch nach wie vor ein exzellentes Beweismittel. Die Motivation des Gesetzgebers, die Vermutung zu beseitigen, bestand denn auch in erster Linie darin, einen Anreiz für den Vermieter für die Erstellung eines exakten Übergabeprotokolls zu schaffen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I S. 1454 f.). Wenn Z. das Protokoll vom 25. Januar 2019 in der Form unterzeichnet hat, wie die Klägerin es selber zu den Akten gereicht hat, bedarf die Frage des Zustandes der Mietsache unter Vorbehalt versteckter Mängel keiner weiteren Erörterung und auch keiner (weiteren) Beweisabnahme.

Dies gilt ungeachtet dessen, dass die Klägerin grundsätzlich auch bei einem nachträglich aufgetretenen Mangel über ihre Rechte verfügt (Art. 256 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 259a ff. OR) und dass eine Obliegenheit der Mieterin zur Mängelrüge weder bei der Übergabe der Mietsache noch später besteht, ungeachtet der AGB, denn die für jedermann erkennbare Funktion des Antrittsprotokolls ist es, den Zustand der Sache bei der Übergabe in eine beweisbare Form zu bringen: Ein beidseitig unterzeichnetes Antrittsprotokoll spricht daher ohne gegenteilige Einträge klar gegen das Bestehen von (erkennbaren) Mängeln.

4.2.1 *Haupttor zum Gelände*

4.2.1.1 Die Klägerin macht geltend, das schwenkbare Metalltor zum Gelände sei in die Jahre gekommen und nicht manuell bedienbar, sondern nur mittels eines alten elektronischen Antriebs. Von Beginn an habe die Klägerin gemerkt, dass das Tor «sehr häufig nicht funktioniert», dass es geklemmt und weder vor noch zurück habe bewegt werden können. Teils habe es sich «Wochen am Stück» nicht mehr geöffnet, so dass man nicht mehr vom Grundstück habe wegfahren können. Die mit Tape auf die Innenseite geklebten Platten hätten sich vom Rahmen gelöst, so dass sie weggerissen werden könnten. Es befremde, dass keine Sensorik vorhanden sei, was ein gravierendes Sicherheitsproblem darstelle. Die Bemühungen des damaligen Verwalters VA1-M1 seien fruchtlos gewesen. Ein Handwerker habe die Scharniere des schief hängenden Tors gerichtet. Danach sei dieses vorübergehend nicht mehr schief gehangen. Später habe VA1-M2 vorübergehend selber die Aufgabe des Liegenschaftsverwalters übernommen und Z. eine «unkomplizierte baldige Reparatur des Tors» versprochen.

Der später zuständige Verwalter VA1-M3 habe zwar am 3. Oktober 2019 bestätigt, die Elektroarbeiten vergeben zu haben. Am 15. November 2019 habe er Z. aufgefordert, die Batterien des Handsenders zu wechseln, was dieser natürlich längst getan habe. Abklärungen mit Handwerkern im Dezember hätten ergeben, dass kaum Ersatzteile und die Steuerung gar nicht mehr erhältlich gewesen seien. Nachdem VA1-M2 das Verwaltungsmandat bei der Liegenschaftsverwaltung abgegeben habe, hätten VA3-M1 und VA3-M2 für die neue Verwaltung am 14. Januar 2020 das Objekt besucht. Das Tor sei damals unschliessbar offen gestanden; das sei auch drei Wochen so geblieben. VA3-M1 habe auf Anfrage vom 27. Januar 2020 mitgeteilt, er sei mit der zuständigen Firma in Kontakt. Am 7. Februar sei ein Handwerker vorbeigekommen, dann sei aber nichts mehr passiert.

Nach sechs Wochen sei neu V4 für die Verwaltung zuständig gewesen. Diese habe sich am 21. April 2020 erkundigt, ob beim Tor noch Reparaturbedarf bestehe. Z. habe geantwortet, die Probleme bestünden weiterhin. Mit Mail vom 6. Mai 2021 habe V4 mitgeteilt, die Arbeiten an der Stabantenne des Tors würden in Auftrag gegeben. Dies sei «zumindest teilerfolgreich» gewesen. Die Klägerin habe dann aber genug gehabt, und den Architekten E. mit einer Begutachtung beauftragt.

Dieser habe festgestellt, das Tor müsse repariert werden. Das Tor sei defekt, die Füllung lose, der Einbruchschutz nicht gewährleistet. Das ganze Mietobjekt weise Mängel auf, die «in diesem Preissegment nicht akzeptabel ... und auch mit einem vernünftigen Aufwand zu beheben wären». Auch der darauf von V4 organisierte Termin vom 10. August 2020 habe «keine Abhilfe» geschaffen. Noch heute sei das Tor «fragil». Regelmässig träten Störungen auf. Eine Sensorik sei nicht vorhanden. Die geklebten Platten lösten sich an einer Ecke ab. Die Beklagte sei daher zu verpflichten, das Tor «fachmännisch so reparieren oder ersetzen zu lassen, dass es wieder reibungslos funktioniert, ... einen Sicherheitssensor einbauen zu lassen und die Platten auf eine Sicherheit bietende Weise ... am Rahmen zu befestigen».

4.2.1.2 Die Beklagte bestritt, dass das Tor [aktuell] defekt sei. Es habe schon beim Mietantritt nicht über eine Sensorik verfügt, so dass per se ein Mangel zu verneinen sei. Das Tor habe immer funktioniert. Die angeblichen Rügen von Z. im Februar und am 23. April 2019 würden bestritten; aus der E-Mail vom 5. Juni 2019 ergebe sich nur, dass die Türe bei der Einfahrt nicht gesichert und elektrifiziert sei, von einem Defekt sei nicht die Rede. Regelmässige Störungen seien nicht aufgetreten. Die Vorrichtung bilde kein Sicherheitsrisiko. Auch Platten hätten sich keine gelöst und das Tor sei nicht schief gegangen. Aus dem Foto 2 des Berichts von E. sei nur ersichtlich, dass eine Platte ein wenig vorgestanden sei; diese sei Ende Mai 2021 mit Tape festgeklebt worden, und dies stelle keine Gefahr dar. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 habe das Tor bei Sonnenschein einwandfrei funktioniert. Aus den mit der Replik eingereichten Videoaufnahmen könne nichts abgeleitet werden.

Die Aktivitäten der späteren Verwalter hätten nicht einer Mängelbehebung gegolten, sondern seien unpräjudiziell und ohne Rechtspflicht erfolgt. Bestritten sei insbesondere, dass das Tor während drei von der Klägerin nicht näher bezeichneten Wochen zwischen Dezember 2019 und Februar 2020 unschliessbar offen gestanden sei. Bei E. handle es sich um einen Exponenten des Mieterverbandes; dessen Feststellungen vom 9. Juli 2020 stellten eine bestrittene Parteibehauptung dar.

4.2.1.3 Vorab ist unter Hinweis auf Ziff. 4.2.0 festzuhalten, dass das Tor beim Vertragsschluss und auch bei der Übergabe des Mietobjekts nicht Gegenstand besonderer Zusicherungen oder eines Eintrags im Übergabeprotokoll war. Die Ausführungen der Klägerin sind bemerkenswert unsubstantiiert. Vor diesem Hintergrund ist die Behauptung in der Replik reichlich kühn, die Bestreitungen der Beklagten seien nicht genug substantiiert. Klar ist, dass Z. teils mit harschen Worten die Herstellung eines ihm genehmen Zustands des Tors forderte. Mehr als eine Reparatur- bzw. Kontrollzusicherung durch VA1-M1 (Korrektur einer bemängelten Schiefelage, [...]), V2 oder V4 ist nicht im Ansatz behauptet. Entgegen der Meinung des Privatgutachters E. gibt auch der Abschluss eines Mietvertrages über eine Zürichberg-Villa keinen bestimmten Standard vor. Gerade weil der Unterhalt solcher Objekte teuer ist, befinden sich viele davon nicht in allen Teilen auf dem modernsten Stand. Gewiss kann die Klägerin erwarten, dass eine vorhandene elektronische Toröffnung funktioniert. Das Fehlen einer Sensorik könnte aber nur dann einen Mangel darstellen, wenn eine solche beim Vertragsschluss installiert gewesen wäre und daher von der Klägerin hätte vorausgesetzt werden dürfen oder wenn eine konkrete Zusicherung vorläge, wie die Beklagte korrekt einwandte. Vorrichtungen wie die beim Vertragsabschluss vorhandene entsprachen bei ihrer Installation dem technischen Standard; etwas anderes behauptet auch die Klägerin nicht. Funktionieren sie ihrem Stand gemäss, sind sie nicht deshalb mangelhaft, weil sie in einer Zürichberg-Villa installiert sind. Eine Gefahr stellen sie bei sachgerechter Handhabung durch die bedienende Person nicht dar, die den Schliess- und Öffnungsvorgang im Auge zu behalten hat, wenn sie sich nicht dem Vorwurf unsachgemässen Gebrauchs aussetzen will.

Erwarten darf die Klägerin natürlich, dass sich das Tor öffnen und schliessen lässt. Auch hier sind die Behauptungen der Klägerin aber nicht hinreichend substantiiert. Was nach dem 3. Juni 2020 noch für Probleme bestanden haben sollen, lässt sich ihren Ausführungen nicht entnehmen, und zwar obwohl wegen der 5-jährigen Dauer des vorliegenden Verfahrens mehr als genug Gelegenheiten für konkretere Rügen bestanden hätten. Was genau soll eine «teilerfolgreiche» Reparatur sein? Offenbar wurden Stabantenne, Sender und Empfänger damals durch den Handwerker QB erneuert. Welche Störungen sollen wann und wie oft danach noch vor-

gekommen sein? Unklar ist auch, was mit einem «sehr häufig» nicht funktionierenden oder klemmenden Tor oder mit ständigen Problemen zwischen Februar und Ende 2019 gemeint sein soll. Nicht genügend substantiiert ist auch die nur in Klammern gesetzte Behauptung, das Tor sei drei Wochen Anfang 2020 offen geblieben und habe sich nicht schliessen lassen. Dies findet auch keine Bestätigung in der E-Mail des Verwalters VA3-M1 an den Handwerker QB. vom 31. Januar 2020, denn aus dem Zusammenhang wird klar, dass VA3-M1 nur Z.s Reklamation weitergeleitet und dem Handwerker einen Kontrollauftrag erteilt hat. Die Klägerin macht sich nicht die Mühe, darzulegen, wann genau das Tor bzw. dessen Antrieb in welcher Weise nicht funktioniert haben soll. Wann genau es einen dreiwöchigen Funktionsunterbruch gegeben haben soll, wie sich einer in Klammer gesetzten Bemerkung in der Klageschrift entnehmen lässt, spezifiziert die Klägerin nicht.

So etwas lässt sich auch dem E-Mail-Verkehr nicht ableiten, wie die Beklagte zu recht einwendet: Im Gegenteil, es widerspricht den Nachrichten diametral: Am 23. Dezember 2019 schrieb Z. nur, seit Beginn gebe es «immer wieder Probleme mit dem Tor», ohne zu sagen, wann genau und wie oft die Probleme auftraten oder welcher Art sie gewesen sein sollen. Gleiches gilt für die Nachricht vom 27. Januar 2020, wo nur die Rede davon ist, dass das Haupttor «nun seit Wochen nicht mehr richtig» (aber offenbar grundsätzlich doch) funktioniere. Genau so vage ist Z.s Behauptung vom 31. Januar 2020, wonach das Tor «zum Teil gar nicht mehr» funktioniere.

Auch beim Augenschein vom 30. Juni 2022 machte Z. geltend, das Tor habe in der Vorwoche nicht funktioniert und falle sporadisch aus. Am genannten Datum funktionierte es tadellos, obwohl es gemäss Meteo Schweiz mit 27° C an jenem Tag recht warm war (vgl. hinten Ziff. 4.4.2, erstes Lemma).

Sicher ist sodann, dass auch nach Darstellung der Klägerin zu einem nicht näher bezeichneten Zeitpunkt nach dem 23. April 2019 ein Handwerker das angeblich schief hängende Tor gerichtet haben muss. Der von der Klägerin in Auftrag gegebene Zustandsbericht des Architekten E. spricht von einer Begehung der Liegenschaft am 9. Juli 2020 und nur davon, das Haupttor sei «defekt», die Füllung lose, der Einbruchsschutz nicht gewährleistet. Eine Reparatur sei «nötig». Wie ein Einfahrtstor bei einem Zaun vor Einbrüchen schützen soll, ist schleierhaft; was genau

defekt gewesen sein soll ebenfalls. Die Fotos 1 und 2 im Anhang sind nichtssagend. Dass Füllungselemente herauszufallen drohen, ist dort nicht zu erkennen, so wenig wie die Art der Befestigung. Einzig aus einer – in diesem Zusammenhang interessanterweise nicht zum Beweis offerierten – E-Mail von Z. an V4 vom 6. August 2020 ist zu sehen, dass sich nicht nur einzelne Elemente, sondern die ganze Füllung des Tors gelöst zu haben scheint (Anhang von act. [...], einer E-Mail ohne Text). Wie es scheint, hat sich V4 umgehend um die Sache gekümmert (act. [...]), was die Klägerin aber zu kommentieren unterlassen hat. Von wann bis wann welcher mangelhafte Zustand bestanden haben soll, sagt sie nicht; die Klage ist insoweit unsubstantiiert. Allgemein bekannt ist im Übrigen, dass auf dem Markt durchaus Klebestreifen mit einer entsprechenden Traglast auch für schwere Kacheln zu finden sind. Diese Art der Reparatur allein vermöchte einen weiterhin bestehenden Mangel daher nicht zu belegen. Verfehlt ist wie schon erwähnt E.s Hinweis auf das gehobene Preissegment. Massgeblich ist allein, was vertraglich vereinbart wurde bzw. was die Klägerin bezüglich der Eigenschaften des Mietobjekts voraussetzen durfte. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 waren Probleme mit sich lösenden Kacheln jedenfalls nicht zu erkennen, im Gegenteil wurde seitens der Klägerin geltend gemacht, die Probleme seien behoben.

Aus der ins Feld geführten Mail-Korrespondenz lässt sich im Übrigen nichts Genaueres ableiten. Oft ist nicht einmal klar, dass das Tor überhaupt Thema war. In einer E-Mail vom 31. Januar 2020 sprach Z. gegenüber VA3-M1 explizit nur davon, die Probleme beim Tor bestünden seit «bald zwei Monaten», was erhebliche konkrete Probleme nach der Reparatur der Schiefelage geradezu ausschliesst, die just in jenem Zeitrahmen vorgenommen wurde. Nähere Ausführungen erübrigen sich, da es wie erwähnt jedenfalls bei anwaltlich vertretenen Parteien auch unter Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime nicht Sache des Gerichts ist, sich den rechtserheblichen Sachverhalt aus Beilagen zusammenzusuchen. (Zu den besonderen Aspekten der geltend gemachten Behebungs-, Minderungs- und Schadenersatzansprüchen wird bei allen behaupteten Mängeln, so auch hier, jeweils im Kontext eingegangen, hinten Ziff. 4.3-5.)

4.2.2 Gegensprechanlage Hauptwohnung

4.2.2.1 Die Klägerin macht geltend, nach Mietantritt habe sich «schnell herausgestellt», dass die Gegensprechanlage mit ihrer Station im Haus und einer Klingel vor dem Tor nicht mehr funktioniert habe. Trotz mehrmaligen Nachfassens von Z. bei einem Treffen mit VA1-M1 am 23. April 2019 und E-Mails vom 8. und 10. Mai sowie 3. und 5. Juni 2019 sei lange nichts geschehen. Zwar habe der Elektriker bei einem der Termine für die Aussenbeleuchtung die Gegebenheiten aufgenommen. Ab September 2019 sei er dreimal für Abklärungen vor Ort gewesen.

Erst Anfang Dezember 2019 sei die Montage unangekündigt erfolgt. Dies sei weder an einem praktischen Ort noch auf ästhetisch akzeptable Weise, sondern über einen hässlichen Plastikkanal geschehen, auf Putz an der Wand zwischen Küche und Gang, von wo aus man nicht auf den Vorplatz sehen könne. Es gebe weder eine Videoverbindung zum Tor noch einen Türöffner. Vielmehr müsse man das Tor mit dem separaten Toröffner bedienen oder auf den Vorplatz treten und die Fussgängertür von Hand öffnen, ohne zu sehen, wer davor stehe. Auch auf der Handwerkerrechnung der Beklagten sei festgehalten, dass eine «unübersichtliche Torbereich Zone» bestehe.

Auf eine Beschwerde beim Handwerker vom 11. Dezember 2019 hin habe dieser Z. beschieden, er habe dem Eigentümer eine bessere Variante offeriert, es sei aber die einfachere Ausführung bestellt worden. Eine Intervention von Z. bei VA1-M3 sei erfolglos geblieben. Z. habe das Thema auch auf seiner Liste der dringenden Pendenzen angebracht. Die späteren Verwalter VA3-M1 und VA3-M2 hätten die miserable Positionierung, die ästhetisch fragwürdige Montage, den zu leisen Ton und die fehlende Videoübertragung bestätigt. E. habe diese Einschätzung bestätigt. Die Mängel seien wie beschrieben zu beheben.

4.2.2.2 Die Beklagte liess ausführen, beim Mietantritt sei die bestehende Gegensprechanlage nicht beanstandet worden, so dass diese nicht mangelhaft sei. Ohne entsprechende Rechtspflicht habe die Beklagte dennoch im November 2019 zwei neue Aussensprechstellen beim Tor aussen sowie beim Eingang zum Haupthaus sowie zwei neue Innensprechstellen im EG und OG einrichten lassen durch die Ha. AG. Die Montage neben dem Kücheneingang entspreche einem üblichen Standard.

Anlässlich des Augenscheins habe die Klägerin eingeräumt, dass im OG beim Mietantritt keine Gegensprechanlage vorhanden gewesen sei. Dass die Beklagte dort dennoch eine Station habe montieren lassen, sei nicht als Mängelbehebung, sondern als wertvermehrende Investition zu qualifizieren. Die Klägerin habe keinen Anspruch darauf, dass man beim Standort der Gegensprechanlage auf den Vorplatz sehe oder dass gar eine Videoanlage eingerichtet werde, denn beides widerspreche dem als mängelfrei protokollierten Zustand bei Übergabe der Sache. Hinzu komme, dass die Klägerin über diverse Handsender verfüge, mit denen man von überall im Gebäude das Eingangstor öffnen könne. Zusicherungen der verschiedenen Verwaltungen habe es nicht gegeben.

Die Sonnerie sei auch nicht zu leise und sei es auch nie gewesen; gegenteils sei sie in allen Räumen genügend hörbar. Beim Augenschein sei eine Lautstärke von fast 50 dB gemessen worden. Auch die Platzierung der ganzen Anlage sei an gängigen Orten erfolgt und ästhetisch ausreichend.

4.2.2.3 Vorab fällt auf, dass die Klägerin sich auch hier auf keine besondere Zusicherung spezifischer Art zu berufen vermag. Offenbar gab es schon bei der Besichtigung des Mietobjekts eine Gegensprechanlage für die Hauptwohnung, die weder mit Videoüberwachung noch mit einer Tor- oder Türöffnungsautomatik ausgerüstet war. Zugegebenermassen existierte vor den von der Beklagten veranlassten Arbeiten auch im 1. OG keine Station. Mehr als die Reparatur der bestehenden Anlage im Falle eines Defekts konnte die Klägerin deshalb nicht verlangen, auch wenn sich die Beklagte laut deren damaligem Verwalter VA1-M3 auch eine teurere Anlage – ohne Videoüberwachung – offerieren liess, deren Ausführung sie aber von einer teilweisen Kostenübernahme durch die Klägerin abhängig machte. Weil Z. sich mit der Antwort Zeit liess, gab die Verwaltung die Ausführung der Arbeiten auch erst mit Verzögerung in Auftrag. Was Platzierung und Ästhetik betrifft, versäumt die Klägerin Erläuterungen dazu, wo genau sich die alte Anlage befand. Der Kabelkanal neben dem Glasschrank in act. 3/35 ist zwar auf Putz verlegt, macht aber den Anschein, als habe er schon der alten Anlage gedient, denn er ist in der gleichen Farbe gestrichen wie die dahinter liegende Wand. Selbst wenn zuvor kein Kabelkanal vorhanden gewesen sein sollte, konnte die Klägerin von der Beklagten ohne Zusicherung auch nicht erwarten, dass dafür die Wand

geschlitzte werde, wie die Beklagte zu recht einwandte. Ein Mangel besteht nach dem Ersatz der alten Anlage im November 2019 jedenfalls nicht. Zusicherungen ergeben sich auch nicht aus Äusserungen der Verwalter VA3-M1 und VA3-M2, im Gegenteil: VA3-M1 hat in der von der Klägerin als Beweismittel ins Feld geführten E-Mail vom 27. Januar 2020 klipp und klar festgehalten, dass sich die Eigentümerschaft für das günstigere der offerierten Modelle entschieden habe; wenn Z. mehr wünsche, müsse die Klägerin die Kosten übernehmen. Die Klägerin schreibt den beiden denn auch nur eine Bestätigung des Ist-Zustands zu und keineswegs eine solche der Mangelhaftigkeit der Anlage. Sie konnte vernünftigerweise auch nicht erwarten, von den Verwaltern Zusicherungen zu kostenverursachenden Massnahmen ohne Rücksprache mit der Vermieterin zu erhalten. Z. war das auch bewusst, wie aus der vorn unter Ziff. 4.2.0.3 besprochenen E-Mail vom 28. April 2020 hervorgeht. Mit ihrer Darstellung behauptet die Klägerin damit auch nicht rechtsgenügend eine konkrete Zusicherung. Das Antrittsprotokoll enthält nicht den geringsten Hinweis auf einen Mangel. Weitere Beweismassnahmen erübrigen sich. E.s Behauptungen in [seinem Privatgutachten] haben mit der vertragsrechtlichen Lage nichts zu tun; sicher ist, dass es keinen besonderen «Standard» für die Ausstattung von Gegensprechanlagen mit Video und Toröffner gibt, auch nicht für Villen am Zürichberg (vorn Ziff. 4.2.1.3). Klar ist, dass die alte Sonnerie im Haus zu hören war, wenn auch nicht in welcher Lautstärke. Wie die Klägerin in ihren hinten Ziff. 4.2.35 zu diskutierenden Ausführungen in anderem Zusammenhang einräumte, wurde die Frage der Lautstärke aber offensichtlich im November 2019 gelöst (vgl. dazu den von der Klägerin aufgelegten Mailverkehr vom 8. November 2019). Die Beklagte präsentierte dazu in der Klageantwort die schlüssige Rechnung der Ha. AG vom 12. Dezember 2019 über den Ersatz und die Erweiterung der Anlage. Derselben lässt sich entgegen der Klägerin nur entnehmen, dass die Anlage erneuert und erweitert wurde im unübersichtlichen Torbereich und bei der Haupttür. Dass die Anlage mangelhaft sein soll, nur weil im Torbereich keine Videoüberwachung installiert ist, lässt sich dem Dokument entgegen der Klägerin nicht entnehmen und trifft nach dem Gesagten auch nicht zu. Es war auch nicht die Aufgabe des Handwerksbetriebs, das zwischen den Prozessparteien Vereinbarte zu prüfen. Die neue Anlage funktioniert tadellos, wie sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte (vgl. auch hinten Ziff. 4.2.35), auch wenn die Klägerin bzw. ihr

Verwaltungsrat Z. offenbar mit dem aktuellen Zustand nicht zufrieden ist ([...] Gemessen wurden zwischen 45 und 50 dB; [...], wo die Rechtsvertreterin der Klägerin allen Ernstes angab, man höre das Läuten insbesondere schlecht, wenn Gäste gestaffelt einträfen, was selbstverständlich nichts ändert an der Gebrauchstauglichkeit der Anlage).

4.2.3 Sonnerie und Gegensprechanlage Einliegerwohnung

4.2.3.1 Die Klägerin macht geltend, die Einliegerwohnung im UG liege weit vom Grundstückszugang entfernt und sei nur über einen längeren Privatweg zugänglich, wie sich aus dem entsprechenden Plan ergebe. Bei der Besichtigung habe Z. VA1-M1 darauf hingewiesen, dass eine auf Spitex angewiesene Person die Wohnung benützen werde, weshalb wegen des nicht einsehbaren Zugangs zum Grundstück eine Sonnerie mit Gegensprechanlage erforderlich sei. VA1-M1 habe eine Montage vor Mietantritt zugesichert, bei Übergabe der Sache sei dies aber nicht geschehen; immerhin habe VA1-M1 die Zusage erneuert.

Am 23. April 2020 habe bei einer Besprechung das Thema erneut Erwähnung gefunden, aber auch die Folgekorrespondenz habe nichts gefruchtet, so dass Z. den Mangel auch am 5. Juni 2020 nochmals angesprochen habe. Auch die weiteren Verwalter hätten Abhilfe versprochen und zwei Handwerker aufgeboten, die Z. selber habe in Empfang nehmen müssen. Geschehen sei weiterhin nichts.

Im späteren Verlauf des Verfahrens wies die Klägerin dann die Versuche der Beklagten als geschmacklos zurück, in anderem Zusammenhang die «auf Spitex angewiesene Person» zu thematisieren. Es wurde immerhin klar, dass es sich dabei um die Mutter von Z. gehandelt hat (dazu [...] hinten Ziff. 4.3.34). Die Klägerin weigerte sich indessen, nähere Angaben zur Dauer des angeblichen Aufenthalts der Mutter in der Liegenschaft zu machen. Es habe sich um eine «kurzfristige Übergangslösung» gehandelt, vor dem Eintritt der heute verstorbenen Mutter in ein Pflegeheim; man möge diese aus dem Spiel lassen ([...]; vgl. zur Darstellung der Beklagten nachfolgend und [...]).

4.2.3.2 Die Beklagte wandte ein, eine Sonnerie oder Gegensprechanlage seien beim separaten Eingang zur Einliegerwohnung tatsächlich nicht vorhanden und auch beim als mängelfrei protokollierten Mietantritt nicht vorhanden gewesen. Die

Klägerin habe auf eine solche Einrichtung auch keinen Anspruch, denn sie sei darauf nicht angewiesen. Die Einliegerwohnung könne via Treppenhaus auch über den Eingang zum Haupthaus und zudem durch den Garten erreicht werden. Zusicherungen seien nie gemacht worden. Im Gegenteil sei im Mietvertrag erwähnt, dass er alle getroffenen Abmachungen enthalte. Auch der Nachtrag vom 25. Januar 2019 zeige dies, denn dort seien die Mangelhaftigkeit und die Erneuerung der Alarmanlage auf Kosten der Vermieterin schriftlich geregelt worden, was bezüglich einer Sonnerie oder Gegensprechanlage beim separaten Eingang der Einliegerwohnung unbestrittenermassen nicht der Fall sei.

4.2.3.3 Unabhängig von den Besprechungen vor und nach Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrags sowie des Antrittsprotokolls ist klar, dass eine weit vom Grundstücksrand entfernte Einliegerwohnung nicht für den vorausgesetzten Gebrauch taugen würde, wenn keine Möglichkeit der Kommunikation, etwa mit Boten bei der Grundstücksgrenze bestünde. Eine solche Möglichkeit besteht hier aber ganz offensichtlich sehr wohl. Aus dem Plan gem. act. [...] geht der Zugangsweg zum separaten Eingang der Einliegerwohnung nicht hervor. Immerhin lässt sich aus einem Vergleich mit dem Plan des Erdgeschosses [...] herauslesen und es ergab sich auch beim Augenschein vom 30. Juni 2022, dass der Weg vor dem Haupttor zur Liegenschaft rechts abzweigt. Oben an der Treppe ist zwar ein Tor angebracht, welches auf act. [...] zu sehen ist (3. Blatt) und welches nicht nur auf dem genannten Foto, sondern auch beim Augenschein vom 30. Juni 2022 offen stand. Daraus wird klar, dass die Einliegerwohnung sehr wohl auch über den Separateingang öffentlich zugänglich ist – sie kann es zumindest sein, wenn die Benutzer es wünschen, gerade zu Zeiten, wenn mit Boten zu rechnen ist. Klar ist sodann, dass der separate Eingang weder über eine Gegensprechanlage noch eine Sonnerie verfügt. Was die Besucher daran hindert, an der Tür zu klopfen, sagt die Klägerin nicht. Aus den verfügbaren Grundrissplänen ergibt sich überdies, dass die Einliegerwohnung ohne weiteres via eine Wendeltreppe über den Eingang der Hauptwohnung zu erreichen ist, wie die Beklagte zu recht ausführen liess, denn die beiden Wohnungen sind vom Haupteingang aus durch ein Treppenhaus miteinander verbunden. Beim Mietantritt am 25. Januar 2019 wurde der Zustand der Einliegerwohnung als mängelfrei protokolliert, und die Funktionäre der Klägerin hatten dagegen unbestrittenermassen keine Einwände. Ohne besondere

Zusicherung gehörte es nicht zu den Pflichten der Klägerin, den Zugang für Menschen mit Gehbehinderung zu ermöglichen. Eine Sonnerie beim separaten Ausseingang der Einliegerwohnung ist nicht erforderlich. Die Klägerin konnte eine solche auch nicht erwarten, denn schon beim Mietantritt war beim separaten Eingang unbestrittenermassen keine Sonnerie vorhanden. Darüber hinaus ist die Klage unsubstantiiert. Der Mailverkehr zwischen Z. und VA1-M1 vom 5. Juni 2020 bringt keine Aufklärung. Z. sprach den angeblichen Mangel zwar an. VA1-M1 wollte in seiner Antwort insbesondere zu diesem Punkt aber lediglich schriftlich Stellung nehmen, ohne dass klar wäre, wie genau die Antwort lautete. Dies erläuterte auch die Klägerin in ihren Rechtsschriften nicht. Nicht berücksichtigt hat die Klägerin bei ihren Überlegungen in der Klagebegründung auch, dass die Parteien sich über den Mangel an der Alarmanlage und deren Erneuerung in einem schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag verständigt haben, der am 25. Januar 2019 geschlossen wurde. Dies zeigt, dass man sich bei anerkannten Unzulänglichkeiten nicht einfach mit mündlichen Abmachungen begnügt, sondern den Mietvertrag sowie das Übergabeprotokoll durchaus als verbindlich betrachtete, wie die Beklagte zu recht geltend macht. Wie schon erwähnt, sind bindende spezifische Zusicherungen zu diesem Punkt nicht substantiiert behauptet (Ziff. 4.2.0.3). Ein Mangel besteht folglich nicht.

4.2.4 Art der Montage der Alarmanlage

4.2.4.1 Die Klägerin macht geltend, die neue Alarmanlage in der Hauptwohnung sei im Sommer 2019 montiert worden. Wegen der Demontage der alten, grösseren Steuerungskästen im EG und 1. OG seien nun auffällige wulstige Malränder und Dübellöcher zu sehen, auf welche besonders im Entrée unweigerlich der Blick falle. Alle Verwalter hätten Abhilfe versprochen, ohne dass bislang etwas unternommen worden sei. Auch E. habe von einer unsensiblen und willkürlichen Montage gesprochen. Die Wand um die Steuergeräte sei so zu renovieren, dass keine Spuren des alten Geräts sichtbar seien. Z. habe 4 Ortstermine gebraucht für die Angelegenheit. Ob ein Mangel vorliege, hänge nicht davon ab, ob Gäste diesen wahrnehmen würden.

4.2.4.2 Die Beklagte bestritt zwar einen ästhetischen Mangel, erklärte sich aber ohne Anerkennung einer Rechtspflicht bereit, die unbestrittenermassen vorhandene unbemalte Fläche unterhalb der neuen Steuerungsgeräte im EG und im 1. OG instand stellen zu lassen. Ein Mangel liege aber nicht vor, auch nicht aus ästhetischer Sicht, denn die Gäste würden das gar nicht wahrnehmen.

4.2.4.3 Es liegt zwar nur eine ästhetische Beeinträchtigung vor, auf die es aber für den vorausgesetzten Gebrauch der Sache durchaus ankommt. Das ganze Objekt wirkt durch diese Art von Handwerksarbeit ungepflegt, was die Klägerin nicht hinnehmen muss. Ein Mangel ist zu bejahen, und zwar seit Montage der Anlage. Unsubstantiiert war zunächst der genaue Zeitraum im Sommer 2019. Die Klägerin hat in ihrer Klageschrift die Alarmanlage ein zweites Mal unter den behobenen Mängeln thematisiert (vgl. hinten Ziff. 4.2.38). Aus den entsprechenden Ausführungen und der von der Beklagten eingereichten Rechnung der U3 AG vom 16. Juli 2019 kann herausgelesen werden, dass die Arbeiten an der neuen Alarmanlage Ende Juni/Anfang Juli 2019 erfolgten, wie die Klägerin dies in der Replik angab, wobei die ästhetische Beeinträchtigung zumindest bis zum Augenschein vom 30. Juni 2022 und offenbar auch bis zur Duplik andauerte, und zwar sowohl im EG als auch im 1. OG.

Da die Beklagte sich zur Beseitigung der ästhetischen Beeinträchtigung bereit erklärt hat, liegt im Ergebnis eine Anerkennung dieses Punktes der Klage vor. Dies führt zur Gegenstandslosigkeit der Klage. Ob eine Rechtspflicht besteht oder nicht, braucht im Entscheid nicht festgehalten zu werden, denn daran allein besteht kein Rechtsschutzinteresse. Von Belang ist die Frage allerdings für den Minderungsanspruch. Darauf ist zurückzukommen (Ziff. 4.4).

4.2.5 *Teilweise nicht demontierte alte Alarmanlage*

4.2.5.1 Die Klägerin macht geltend, die alte Alarmanlage in der Hauptwohnung sei nicht vollständig demontiert worden. Nach wie vor seien im Entrée einzelne Bestandteile sichtbar. Reklamationen hätten bis heute nichts gefruchtet. Die Teile seien zu entfernen und die Wand darunter herzurichten.

4.2.5.2 Die Beklagte anerkennt, dass die alte Alarmanlage trotz Einbaus einer neuen nicht entfernt wurde. Dies habe auch dem Zustand bei Mietantritt entsprochen. Darin liegt ihrer Auffassung aber kein Mangel, auch kein ästhetischer.

4.2.5.3 Die Haltung der Klägerin ist nicht schützenswert: Für den nicht eingeweihten Betrachtenden ist nicht erkennbar, dass die alten Teile der Alarmanlage nicht mehr in Betrieb sind. Es ist ihnen zwar anzusehen, dass sie in die Jahre gekommen sind ([...]; nebeneinander zu sehen sind die alten und neuen Geräte auf einem Foto des Augenscheins vom 30. Juni 2022, [...]), aber gerade deswegen passen sie zur gesamten Liegenschaft. Die ausser Betrieb gesetzten Teile stören weder die Funktionstauglichkeit des Mietobjekts noch dessen Ansehnlichkeit. Der als Zeuge angerufene Architekt E. scheint nicht einmal verstanden zu haben, worum es genau geht, denn er verweist in seinem Bericht nicht etwa auf ein Foto der nicht entfernten Geräte, sondern auf eines der neuen Steuergeräte (vgl. [...] dazu Ziff. 4.2.4).

4.2.6 *Nicht funktionierender Brunnen*

4.2.6.1 Die Klägerin macht geltend, bezüglich des Brunnens vor dem Anwesen sei im Mietvertrag erwähnt, dass er im Winter abgestellt werden müsse. Als die Klägerin ihn im Mai 2019 habe in Betrieb nehmen wollen, habe er nicht funktioniert, wogegen Z. am 5. Juni 2019 protestiert habe. Die diversen Verwalter hätten zwar zunächst eine Reparatur versprochen, eine solche aber nach einem gescheiterten Versuch im Sommer 2019 auf Geheiss der Beklagten am Ende verweigert und nach dem vermutlich auf den defekten Brunnen zurückzuführenden Wasserschaden vom 3. Oktober 2019 im Weinkeller und im Büro der Einliegerwohnung im UG [dazu hinten Ziff. 4.2.7] die Stilllegung des Brunnens angekündigt. Ursache des Problems sei u.a. die verrostete Umwälzpumpe im Weinkeller, die leck sei.

Der Vorwurf, Z. habe den Wasserschaden im Oktober 2019 verursacht, weil er den Brunnen nicht vor dem ersten Frost abgestellt habe, sei durch die Daten von Meteo Schweiz für die Station Fluntern widerlegt, welche Minimaltemperaturen im September 2019 von 5.7° C und im Oktober 2019 von 5.1° C ausweise.

4.2.6.2 Die Beklagte räumte ein, dass am 5. Juni 2019 erstmals eine Mängelrüge wegen des Brunnens erfolgt sei. Für einen funktionierenden Brunnen hätten die

Beklagte und die jeweils zuständige Verwaltung nie die Verantwortung übernommen. Während der Besitzesdauer des Voreigentümers F. habe der Brunnen einwandfrei funktioniert. Sämtliche Tätigkeiten der Verwaltungen rund um den Brunnen seien unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolgt. Es treffe zu, dass der Brunnen zurzeit nicht laufe, wenn auch bestritten werde, dass das Regenwasser nicht ablaufe. Zwischen 26. August und dem 16. September 2019 habe die U1 AG die verschmutzte Umwälzpumpe aus dem Bassin ausgebaut, gereinigt und mit neuem Druckschlauch wieder eingebaut, ein fehlendes Standrohr ersetzt, den Brunnen gereinigt und wieder in Betrieb gesetzt.

Es treffe zu, dass es im Oktober 2020 [richtig 3. Oktober 2019, (...)] zu einem Wasserschaden beim Weinkeller gekommen sei. Die Beklagte bestritt, dass die Ursache desselben bei einer rostigen und lecken Umwälzpumpe des Brunnens im Weinkeller gelegen habe. Verantwortlich sei vielmehr der Umstand gewesen, dass die Klägerin den Brunnen noch im Oktober 2020 [richtig 2019] entgegen der ausdrücklichen Verpflichtung in den besonderen Bestimmungen des Mietvertrages bei kalten Temperaturen betrieben habe. Besonders wegen der grossen Unterschiede von Tages- und Nachttemperaturen sei die Leitung kaputt gegangen. Möglich sei auch, dass das Wasser im Brunnen gefroren sei. So habe das Wasser vom Rücklaufrohr nicht mehr zirkulieren können, was einen Rückstau im Bassin des Brunnens zur Folge gehabt habe, das sich wie die Umwälzpumpe im Weinkeller befinde. In der Duplik erhob die Beklagte diesen Vorwurf nicht mehr explizit.

Weiter machte die Beklagte geltend, es wäre unverhältnismässig, den Brunnen wieder funktionstüchtig zu machen, denn die Kosten des Ersatzes von Einlauf-, Rücklauf- und Kanalisationsabflussrohr setze eine Öffnung von Wand bzw. Boden im UG voraus, was ca. Fr. 30'000.– u.U. gar Fr. 40'000.– kosten würde. Ohnehin verursache plätscherndes Wasser nur unnötige Immissionen. Viele ältere Brunnen funktionierten nicht mehr, und die Klägerin hätte das Mietobjekt zum gleichen Preis gemietet, auch wenn der Brunnen nicht funktioniert hätte. Die Klägerin mache nicht geltend, dass sie das Brunnenwasser für die Gartenpflege benötige. Ob nun stetig Wasser fliesse oder nicht, habe auf die Existenz des Brunnens und dessen repräsentative Wirkung keinen Einfluss, sei es doch ohne weiteres möglich, diesen z.B.

mit Blumen auszuschnücken und so eine weitaus grössere repräsentative Wirkung zu erzielen als mit einem plätschernden Wasserstrahl. Jedenfalls beeinträchtigt der aktuelle Zustand des Brunnens die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes in keiner Weise. Unbestrittenermassen habe der Brunnen im Übrigen zwischen dem 16. September und dem 3. Oktober 2019 funktioniert.

4.2.6.3 Die Klägerin hat es unterlassen, in der Klage auf ein Foto des Brunnens zu verweisen. Dieser ist allerdings in act. [...] zu sehen (s. überdies die Bilder des Augenscheins, [...] und [...] {Technik des Brunnens im Keller}). Es handelt sich um einen, zwar aus dem vorletzten Jahrhundert stammenden, aber keineswegs «repräsentativen, antiken» Brunnen (so der Privatgutachter der Klägerin), sondern im Gegenteil um einen überraschend schlichten Trog, wie er für das Tränken von Pflanzen oder Tieren benutzt wird oder in früherer Zeit zum Waschen verwendet wurde. Der Brunnen ist im Mietvertrag tatsächlich unter den «Besonderen Vereinbarungen» im letzten Absatz erwähnt. Soweit die Beklagte geltend macht, dass er zu Zeiten des früheren Eigentümers F. funktioniert haben soll und sich dafür auf F. und einen bei der Beklagten tätigen Zeugen beruft, trägt sie Irrelevantes vor, denn entscheidend ist, ob der Brunnen beim Mietbeginn bzw. bei der ersten möglichen Betriebsperiode ab Mai 2019 funktionierte oder hätte funktionieren sollen. Hier liegt aber eine unbestrittene Mängelrüge von Z. vom 5. Juni 2019 vor, die letztlich zum Reparaturauftrag an die U1 AG führte, welche in der Rechnung vom 19. Dezember 2019 die behobenen Mängel beschrieb. Wegen des damals offenbar fehlenden Standrohrs ist anzunehmen, dass der Brunnen nicht benützbar war, auch wenn die verschmutzte Umwälzpumpe nach den Feststellungen des Monteurs funktioniert hat. Die Beklagte behauptet denn für diese Phase auch nur, sie habe nie für einen funktionierenden Brunnen *die Verantwortung* übernommen. Auch für die Zeit nach dem 3. Oktober 2019, in welcher der Brunnen unbestrittenermassen nicht mehr funktionierte, liegt ihrer Meinung nach kein Mangel vor.

Dem kann nicht gefolgt werden, denn die Klägerin durfte selbstverständlich beim Vertragsschluss erwarten, dass der Brunnen funktioniert. Dies ergibt sich nur schon aus dem Mietvertrag selber, welcher die Mieterin anhält, den Brunnen zur Winterzeit abzustellen ([...], «Besondere Vereinbarungen»). Also ist von einem Mangel jeweils in der Zeit von Anfang Mai (Ende der kalten Jahreszeit) bis Ende

September auszugehen, im Jahr 2019 bis zum 16. September 2019, als der Brunnen nach einer Reparatur für kurze Zeit wieder funktionierte.

Klar ist sodann, dass die Beklagte sich heute weigert, den Brunnen reparieren zu lassen. Dies braucht die Klägerin grundsätzlich nicht hinzunehmen, denn aufgrund der einleitenden Erwägungen ist klar, dass sie als Mieterin erwarten darf, dass alle Installationen und Vorrichtungen der Mietsache funktionieren. Ob die Mängelbehebung allenfalls mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre, wie die Beklagte geltend macht, ist erst in Zusammenhang mit dem Behebungsanspruch zu untersuchen (hinten Ziff. 4.3.2, sechstes Lemma).

Soweit die Beklagte zumindest bis zur Klageantwort ein Selbstverschulden der Klägerin geltend machte, weil der Brunnen entgegen den besonderen Vereinbarungen im Mietvertrag nicht korrekt eingewintert worden sei, hätte die Beklagte ein vertragswidriges Verhalten der Klägerin und einen adäquaten Kausalzusammenhang zum Schaden nachzuweisen. Nur das Verschulden würde vermutet (Art. 97 OR). Zwar sind Brunnen für gewöhnlich spätestens Ende September abzustellen, weil nächtlicher Frost im Oktober keine Seltenheit ist, wie das Klimabulletin von MeteoSwiss (<https://www.meteoschweiz.admin.ch/service-und-publikationen/publikationen/berichte-und-bulletins/2019/klimabulletin-oktober-2019.html>), zuletzt besucht am 19.6.2026), S. 8 zeigt: Dort sind im zweiten Kasten oben rechts mit feinen grauen Linien die Temperaturmaxima und –minima für die einzelnen Oktobertage im Schnitt der Jahre 1881-2018 eingezeichnet, und die Minima liegen teils deutlich unter 0 °C. Wenn auch einzuräumen ist, dass die letzten beiden Dekaden die wärmsten der ganzen Periode waren, ist Bodenfrost im Oktober nach wie vor möglich, und ein einziger davon reicht, um eine Brunnenanlage zu zerstören. Somit ist auch klar, dass die Klägerin es grundsätzlich versäumt hat, ihrer vertraglichen Verpflichtung der Einwinterung des Brunnens Ende September 2019 rechtzeitig nachzukommen. Die sorglose Haltung der Klägerin zu dieser Frage ergibt sich auch aus der Replik, wo sie geltend machte, sie sei nur verpflichtet, den Brunnen in den Monaten Dezember bis Februar ausser Betrieb zu nehmen.

Das bedeutet jedoch nicht, dass zwischen der Pflichtverletzung und dem Schaden ein natürlicher Kausalzusammenhang bestand. Laut dem genannten Klimabulletin von Meteo Schweiz für den Monat Oktober 2019, zuletzt besucht am 9.6.2026)

sanken die Temperaturen im Oktober 2019 bei der nahe dem Mietobjekt gelegenen Messstation Zürich-Fluntern auch nachts nicht unter 5.1 °C (a.a.O. S. 8). Nicht einmal in Engelberg wurden 0.8 °C unterschritten (S. 9). Aufgrund dieser allgemein bekannten und damit von Amtes wegen zu beachtenden Tatsache im Sinne von Art. 151 ZPO ist eine Verursachung des Schadens durch die Klägerin in der von der Beklagten behaupteten Art nicht zu belegen, was offenbar auch die Beklagte zumindest in der Duplik nicht mehr explizit bestritt, nachdem sich die Klägerin in der Replik den Hinweis des Gerichts auf die genannten Daten anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 30. August 2022 zu eigen gemacht hatte. Jedenfalls zeugen die Messungen von Meteo Schweiz für die Station Fluntern im Oktober 2019 klar nicht von Frost. Der Einwand der Beklagten verfängt daher nicht, ohne dass Weiterungen erforderlich wären.

4.2.7 Wasserschaden zwischen Weinkeller und Büro im UG

4.2.7.1 Gemäss Klägerin trat nach einer Reparatur des Brunnens aufgrund einer Fehlfunktion der Pumpe am 3. Oktober 2019 ein Wasserschaden im UG zwischen dem Weinkeller und dem Büro der Einliegerwohnung auf. Z. habe umgehend VA1-M3 informiert. Nachdem das Wasser abgestellt worden sei, sei weiterhin Wasser aus den Wänden geflossen. VA1-M3 habe verschiedene Handwerker und Versicherungsfachleute aufgebeten. Es sei gespitzt und getrocknet worden, mit entsprechendem Staub und Schmutz. Z. habe etwa 5 Ortstermine wahrnehmen müssen. Noch am 3. Juni 2020 sei die Wand laut dem Maler zu nass zum Streichen gewesen. Der Baumeister habe darauf weitere Trockner installiert, worauf sich Z. bei V4 über den Stromverbrauch, die Verstellung des Büros und den Lärm mit einem Schallpegel von 80 dB beschwert habe. Am 29. September und 7. Oktober 2020 habe V4 die Räume streichen lassen mit einer Spezialfarbe. Das habe sich als «Kosmetik» herausgestellt. Zur Vermeidung von Schäden betreibe die Klägerin noch heute [Klage vom 9.6.21] kostspieligen Aufwand in Form von starkem Heizen und regelmässigem Trocknen. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Wasserschaden nachhaltig zu beheben.

4.2.7.2 Die Beklagte wandte dazu ein, nicht eine Fehlfunktion der Pumpe des Brunnens habe zum Schaden geführt, sondern das unter Ziff. 4.2.6.2 beschrie-

bene vertragswidrige Verhalten der Klägerin, die den Brunnen entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht bereits Ende September 2019 abgestellt habe. Bestritten sei, dass Staub und Schmutz durch die Behebungsarbeiten zu einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit geführt hätten.

Im Büro habe man trotz der installierten Trockner arbeiten können. Während der Arbeiten habe man den Trockner abstellen können. Die angeblich am 10. August 2020 gemessene Lautstärke von 80 dB werde bestritten; es sei auch nicht mehr als ein Trockner aufgestellt gewesen. Z. habe sich im Büro auch nicht aufgehalten, sonst hätte er nicht wie behauptet jeweils von M. anreisen müssen, um Handwerkern Einlass zu gewähren. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 seien im Raum auch keine Büromöbel zu sehen gewesen. Die Anwesenheit von Z. vor Ort bei der Behebung der Schäden sei ohnehin unnötig gewesen. Die angeblichen Termine seien auch nicht genügend substantiiert mit Bezeichnungen wie «5 Termine in den ersten Tagen nach Schadenseintritt» oder «Ende Februar/anfangs März 2020». Auch die konkret in der Replik genannten Daten würden bestritten.

Bestritten sei auch, dass im Weinkeller und im Büro der Einliegerwohnung die Wände bis 1 m Höhe feucht gewesen seien. Die Ausführungen der Klägerin seien unsubstantiiert, ebenso diejenigen zur Frage, wo zu welchem Zeitraum welche Art von Entfeuchtungsgeräten im Einsatz gewesen sein sollen. Im Weinkeller sei selbst nach dem Bericht E.s nur eine Aussenwand auf einer Breite von ca. 30 cm und einer Höhe von ca. 50 cm betroffen gewesen, auch im Büro nur eine zum Weinkeller grenzende Wand auf einer Breite von ca. 1 m und einer Höhe von ca. 80 cm. Der Weinkeller sei trotz der Feuchtigkeit nutzbar gewesen; dort sei auch kein Entfeuchter aufgestellt gewesen. Die Böden im Büro seien nie offen gewesen.

Seit 24. September 2020 seien keine von der Beklagten zu verantwortende Trockner mehr installiert gewesen. Richtig sei auch, dass die Wände am 29. September und 7. Oktober 2020 gestrichen worden seien. Die Wände seien heute nicht feucht, so dass es nicht erforderlich gewesen sei, dass die Klägerin selber Trockner aufgestellt oder mehr geheizt habe, falls das überhaupt zutreffe.

4.2.7.3 Zweifellos und unbestrittenermassen stellt der Wasserschaden grundsätzlich einen Mangel dar. Wie schon bei den Ausführungen zum defekten Brunnen

festgehalten, kann ausgeschlossen werden, dass die Klägerin für den Schaden verantwortlich ist, weil der Brunnen am 3. Oktober 2019 noch nicht abgestellt war. Es kann dazu (insbes. bez. der Frage der natürlichen Kausalität) auf die Ausführungen unter Ziff. 4.2.6 verwiesen werden. Klar ist sodann, dass zurzeit des Augenscheins am 30. Juni 2022 das Problem behoben war.

4.2.8 Wasserschaden Decke Pool-Technikraum

4.2.8.1 Gemäss Klägerin traten Mängel am Pool-Technikraum, der unter dem Pool liegt und über eine Aussentreppe erreichbar ist, bei der ersten Inbetriebnahme Ende Mai 2019 zutage. Der Raum sei in einem sehr mitgenommenen Zustand. An der Decke zeige sich ein Wasserschaden; die Farbe blättere ab und falle auf die darunter liegende Technik.

4.2.8.2 Die Beklagte bestritt eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Ein Wasserschaden an der Decke bestehe nicht, lediglich eine kaum wahrnehmbare Verfärbung an der Decke, die gemäss den Angaben des Fachmanns Ra. nicht feucht sei. Es blättere keine Farbe ab, jedenfalls nicht grossflächig. Der Raum sei gemäss Übergabeprotokoll am 25. Januar 2019) in Ordnung gewesen, wo die Nebenräume explizit erwähnt seien, und sei es die ganze Mietzeit über auch geblieben. Zudem gehe es nicht um einen Wohn-, sondern um einen Technikraum. Die Verfärbung störe dort niemanden und ändere nichts an der Gebrauchstauglichkeit des Raums. Eine Zusicherung zur Behebung habe es nicht gegeben.

4.2.8.3 Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Pooltechnikraum, der nur zum Zwecke des Betriebs eines Pools überhaupt betreten wird, ästhetischen Anforderungen zu genügen hätte, wie die Klägerin offenbar dafürhält. Sie behauptet zwar einen Wasserschaden an der Decke, schildert aber nicht, inwieweit die zweifellos unansehnliche Stelle (vgl. dazu das Bild vom 30. Juni 2022 [...]) die Gebrauchstauglichkeit der Sache, des Pools oder des Technikraums in Mitleidenschaft ziehen soll. Insbesondere macht sie nicht geltend, der Pool sei nach dessen Sanierung im Jahr 2020 (hinten Ziff. 4.2.28) leck oder der Decke drohten Gefahren. In der Replik behauptete sie in pauschaler Weise, die darunter liegende «Technik» werde «beeinträchtigt». Was genau wie beeinträchtigt werden soll, erläutert sie nicht in substantiierter Weise. Sie offeriert dazu auch keine tauglichen Beweismittel, denn die Meinung ihres Privatgutachters E. hat nur die Qualität einer Parteibehauptung und ist

zudem nicht schlüssig. Die offerierte Zeugenbefragung des Privatgutachters ändert nichts daran, dass die Klägerin substantiierte Behauptungen aufzustellen gehabt hätte, damit eine Beweisabnahme stattfinden könnte. Ein Mangel ist besonders nach der Sanierung des Pools (dazu später, Ziff. 4.2.28) so oder anders nicht mehr gegeben, auch nicht in Form von hoher Feuchtigkeit in der Decke des Raums, denn die Klägerin macht an jener Stelle selber geltend, mit der Sanierung sei der Pool geschliffen und mit einem Fiberglas-Überzug abgedichtet worden.

4.2.9 Manuelle Pool-Chlorungsvorrichtung

4.2.9.1 Laut Angaben der Klägerin stellte sich bei der Inbetriebnahme des Pools im August 2019 heraus, dass die Chlorierungsvorrichtung manuell zu betreiben sei sowie dass sie «nicht korrekt» funktioniert habe, «mangels Dosierungssystem kaum vernünftig dosiert werden» könne und «höchst unzuverlässig» funktioniere. Sobald etwa Blütenstaub aufs Wasser falle oder Temperaturschwankungen aufträten, veränderten sich die PH-Werte stark und sei eine Korrektur der Dosierung «nicht immer erfolgreich». Die Klägerin habe trotz mehrmaliger täglicher Tests das Wasser nicht in einem stabilen Zustand zu halten vermocht, was Neufüllungen des Pools erforderlich gemacht habe, weil das Wasser sich grün verfärbt habe. Der Fachmann Roland Fa. habe von einer völlig veralteten und nicht mehr seriös einsetzfähigen Anlage gesprochen und eine Offerte für eine «adäquate Anlage» unterbreitet. Trotz E-Mails mit VA1-M3 sei zunächst nichts geschehen. VA3-M1, VA3-M2 und V4 hätten dann die Installation einer neuen Anlage im Rahmen der anstehenden Pool-Sanierung angekündigt. V4 habe Z. aber seither «mit Platitüden» vertröstet.

4.2.9.2 Die Beklagte entgegnete, es liege kein Mangel vor. Auch aus dem Bericht E.s gehe ein solcher nicht hervor, weise er doch nur auf die «manuelle Chlordosierung» hin. Dies sei bereits bei der Besichtigung des Mietobjekts so gewesen und entspreche dem Standard eines Altbaus. Die Klägerin habe daher keinen Anspruch auf eine automatische Chlorbehandlungsanlage, deren Installation im Übrigen ca. Fr. 40'000.– kosten würde. Mit der gegenwärtigen Methode könne man sehr wohl das Wasser in einem stabilen Zustand halten und die Dosierung anpassen. Die Klägerin habe sich vertraglich zum Gartenunterhalt verpflichtet. Dazu gehöre auch, für den Rückschnitt der angeblich zu intensiv wachsenden Pflanzen zu

sorgen und damit den Eintrag von Blättern oder Blütenstaub in den Pool zu verhindern, wie die Klägerin mit der Formulierung einräume, man müsse die Dosierung der Badechemie weitgehend von Hand erledigen. Auch den vertraglich vorgesehen Vertrag zur Wartung des Pools mit der U2 + Co. AG in O. habe die Klägerin bis heute nicht vorgelegt.

4.2.9.3 Auch in diesem Punkt enthält die Klage nur vage und pauschalisierende Behauptungen. Nichts ableiten kann die Klägerin zunächst aus dem Umstand, dass im Rahmen der (auch nach Darstellung der Klägerin im Juli 2020 erfolgten, s. Ziff. 4.2.28) Poolsanierung möglicherweise zunächst eine modernere Chlorierungsanlage geplant war, denn soweit mit der Sanierung nicht nur Mängel behoben worden wären, böte eine Modernisierung ohne weiteres Anlass zu einer Mietzinserhöhung (Art. 269a lit. b OR). Die blossе Behauptung eines (an einer Arbeitsvergabe interessierten) Handwerkers, die manuelle Chlorierung sei völlig veraltet, reicht nicht aus für die Annahme eines Mangels, ebenso wenig ein Foto des grün verfärbten Wassers vom August 2019. Zur Zeit ihrer Installation muss die Anlage funktioniert haben – nichts anderes lässt sich den Angaben der Klägerin entnehmen. Auch ein Defekt wird nicht rechtsgenügend behauptet. Die Reklamation der Klägerin bezieht sich auf die ihrer Ansicht nach fehlende Bequemlichkeit der Anlage, nicht auf deren Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch. Auch Z. schrieb am 23. Dezember 2019 passend zu dieser These nur, die Dosierung müsse «weitgehend von Hand» erfolgen. Das mag ihm lästig sein. Wie die Beklagte aber mit Recht vortragen lässt, impliziert dies gerade keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Systems. Die angeblichen kurzfristigen Schwankungen beim pH-Wert des Wassers erläutert die Klägerin nicht weiter; die Beklagte bezeichnet diese Darstellung mit Recht als unsubstantiiert. Die Klägerin scheint sich – gleich wie bei zahlreichen anderen Punkten der vorliegenden Klage – eine Aufzeichnung der angeblichen Messungen erspart zu haben. Replicando räumte die Klägerin dies explizit ein und fügte an, an den Zeitpunkt des einen der zwei (!) bisher beobachteten Vorfälle mit einer Verfärbung des Wassers könne man sich nicht mehr erinnern, beide Male sei aber eine Kühlwetterperiode durch eine Hitzewelle abgelöst worden. Damit bestätigt die Klägerin selber, dass die Anlage grundsätzlich ihren Dienst tut. Aus zwei isolierten Vorfällen mit besonderer Wetterkonstellation

einen Mangel ableiten zu wollen, geht nicht an. Die Funktionstauglichkeit bestätigte sich auch beim Augenschein vom 30. Juni 2022, wo der Pool tadellos aussah. Eine konkrete Zusicherung der Beklagten für eine automatische Anlage macht die Klägerin nicht geltend. Eine Automatisierung konnte die Klägerin nicht erwarten. Selbst E. sprach im Übrigen nur von einer mitgenommen wirkenden, in die Jahre gekommenen Swimmingpool-Technik «(manuelle Chlordosierung)». Auch dies impliziert die Funktionstauglichkeit des Systems. Die von der Klägerin zitierte Korrespondenz enthält teils kein Wort zum Pool. Z. selber konzidierte in seiner E-Mail vom 28. April 2020, dass Umwälzung und Chlorung «vielleicht noch einen Sommer» halten würden. Da die Klägerin während der gesamten Dauer des vorliegenden Verfahrens das Thema nicht erneut aufgegriffen hat, scheint seine Prognose deutlich zu konservativ gewesen zu sein. Die Wartung des Pools – also insbesondere die Erhaltung der Funktionsfähigkeit durch Reinigung oder manuelle Chlorierung – gehört im Übrigen, soweit sie kein Fachwissen erfordert und nur mit kleinem Aufwand verbunden ist, zum kleinen Unterhalt nach Art. 259 OR und ist daher, wie sich auch aus den besonderen Vereinbarungen im Mietvertrag ergibt, Sache der Klägerin, wie dies VA1-M3 in seiner Nachricht vom 29. August 2019 korrekt geschrieben hat, in welcher er auch die Übernahme der Reparaturkosten durch die Vermieterin bestätigte.

4.2.10 Treppenabgang zum Technikraum des Pools

4.2.10.1 Die Klägerin lässt vortragen, der Treppenabgang zum Technikraum des Pools sei bereits beim Mietbeginn äusserst stark abgenützt, jahrelang ungepflegt, von Pflanzen überwuchert und beschädigt und mit einem hässlichen Vierkantholz abgestützt gewesen, von dem unklar sei, ob es «im Ernstfall eine Betondecke tragen» würde. Alle bisherigen 6 Verwalter hätten eine Instandsetzung versprochen, Fotos gemacht, sich aber nicht wieder gemeldet. E. habe von einer stark abgenutzten Anlage gesprochen und von einem nicht sonderlich vertrauensereckenden Vierkantholz.

4.2.10.2 Die Beklagte wandte insbesondere ein, der Zustand beim Treppenabgang habe sich seit Mietbeginn nicht verändert, wo er nach einer Besichtigung als mängelfrei protokolliert worden sei. Von einer starken Abnutzung oder von Ungepflegtheit könne nicht gesprochen werden. Das Vierkantholz bestehe schon seit

Jahren; die Betondecke sei statisch nicht zu beanstanden. Der Gartenunterhalt sei Sache der Klägerin. Ein Mangel sei auch nie anerkannt worden.

4.2.10.3 Dass eine Anlage abgenützt ist, schliesst ihre Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch nicht aus. Die Fotos des Treppenabgangs zeigen keine relevanten Defekte. Die Stufen scheinen intakt. Mehr als kleine Verunreinigungen sind nicht zu erkennen. Dass (wohl) Efeu über das Treppengeländer wächst, ist bei älteren Bauten nicht ungewöhnlich und verleiht der Anlage je nach Geschmack gar eine reizvolle Note (vgl. auch die Bilder des Augenscheins, act. [...]). Dass die Klägerin beim Vertragsschluss Vorbehalte angebracht oder sich Anpassungen hätte zusichern lassen, ist nicht zu erkennen. Wann welcher Verwalter mit welchen Worten welche «Massnahmen zur Instandsetzung» versprochen haben soll, legt die Klägerin nicht substantiiert dar, schon gar nicht, dass die von Z. in solchen Fällen als erforderlich erkannte Bewilligung *der Beklagten* für solche Arbeiten erteilt worden wäre. Dass das Vierkantholz nicht sicher sein könnte, vermutet die Klägerin nur, sie behauptet aber nicht rechtsgenügend eine aktuelle Gefahr, auch nicht in der Replik. Beim Augenschein waren Probleme etwa in der Gestalt von Absenkungen oder Beschädigungen des Pfostens auch nicht zu erkennen. Offenbar möchte die Klägerin ein Gutachten zur statischen Notwendigkeit des Pfostens einholen lassen und daraus einen Anspruch auf Entfernung desselben und Veranlassung von (sc. anderen tauglichen ...) Ersatzmassnahmen ableiten – ein schon mutwilliges Ansinnen. Einen statisch notwendigen, offensichtlich gebrauchstauglichen Pfosten durch eine andere Vorrichtung ersetzen zu lassen, würde auf eine Modernisierung hinauslaufen, auf die eine Mieterin ohne Zusicherung keinen Anspruch hat und die eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen könnte, wenn sich die Beklagte dazu entschlösse (Art. 269a lit. b OR). Eine Beweisabnahme setzt überdies rechtsgenügende Behauptungen voraus und dient nicht der Schaffung des Tatsachenfundamentes der Klage. So oder anders ist über die Frage der Statik auch kein Beweis abzunehmen. Selbst E. hat in seinem Bericht keine Gefahr in den Raum gestellt und offensichtlich auch keine eigenen Untersuchungen betrieben. Die Fotos 10-13 im Anhang zu act. [...], auf die E. verweist, zeigen samt und sonders nicht den Treppenabgang, sondern den im Umbau befindlichen (!) Pool, eine Aussendusche sowie den Technikraum des Pools. Ein Mangel ist nicht zu erkennen.

4.2.11 *Wasserschaden Haushaltsraum bei Einliegerwohnung («Werkstatt»)*

4.2.11.1 Die Klägerin lässt vortragen, im Haushaltsraum, d.h. im auch als Haushälterinnenzimmer und auf dem Plan des UG als Werkstatt bezeichneten Raum (so die Parteien übereinstimmend; [...]) habe sich bald gezeigt, dass die nördliche Ecke im Sockelbereich sehr feucht sei. Die Nordwestwand verlaufe nur teilweise im Erdreich. Der Raum sei von der Klägerin nur sporadisch als Schlafraum verwendet worden, wobei das Bett 50 cm von der genannten Wand entfernt gestanden und der Raum täglich gelüftet worden sei. Dennoch habe der Parkett sich gehoben, der Verputz sei abgeblättert. Zu Beginn habe die Klägerin die Feuchtigkeit mit Trocknungsgeräten «mehr oder weniger in Schach halten» können. Die Verwalter hätten Abhilfe versprochen. Im Herbst 2019 habe sich der Zustand zusehends verschlechtert. Der Baumeister sei mindestens einmal vorbeigekommen. Ein Termin vom 3. Juni 2020 habe ohne Lösung geendet, denn die Wand sei zu feucht gewesen, um sie damals schon zu überstreichen. E. habe den Wasserschaden im Juli 2020 als massiv bezeichnet. Bei einem Termin mit einem Versicherungsexperten sei eine Kamerabegutachtung der Leitungen verlangt worden. V4 habe die Frage nach dem Stromverbrauch der Trockner ignoriert. Die Kamerabegutachtung habe am 10./11. August 2020 stattgefunden. Am 15. September 2020 habe V4 mitgeteilt, dass die Kamerauntersuchungen keine Lecks gezeigt hätten und Bodenöffnungen nötig seien. Für den 19. Oktober 2020 seien zweistufige Grabungen vorgesehen worden, die schliesslich am 27./28. Oktober und 2./12./13./18./19. November 2020 stattgefunden hätten. Dabei sei die Aussenisolation entfernt worden. An den gleichen Stellen wie zuvor sei im Bereich der Arbeiten die Wand grau geworden, der Parkett habe sich wieder gehoben. Z. habe den Schimmel entfernen lassen, nachdem V4 sich geweigert und Z. die Schuld für die Feuchtigkeit gegeben habe. V4 habe Daten für die Reparatur von Z. verlangt und wahrheitswidrig behauptet, die Fachleute hätten ihr OK für eine solche gegeben. Eine effektive und nachhaltige Reparatur sei wegen des feuchten Zustands aber nicht möglich gewesen. Am 10. Februar 2021 sei V4 mit Maler und Bodenleger vorbeigekommen und habe angekündigt, der Maler werde den Putz abkratzen, die Wand trocknen lassen und dann überstreichen; der Parkett werde ersetzt. Die

Wand sei immer noch feucht. Der Verputz sei nicht abgespitzt und Wand und Boden seien nicht saniert worden. Dazu sei die Beklagte zu verpflichten. Die Probleme seien offensichtlich auf von aussen eindringendes Wasser zurückzuführen.

In der Replik ergänzte die Klägerin, VA1-M1 habe bei der Besichtigung vom 8. Januar 2019 auf Frage von Z. zu den Stromschienen im Raum gesagt, der Voreigentümer habe den Raum als Krankenzimmer benützt mit einem Spitalbett und diversen medizinischen Geräten, die über längere Zeit für die Pflege einer kranken Person verwendet worden seien. Der Raum sei entgegen seiner Bezeichnung im Plan keine Werkstatt, sondern ein Wohnraum. Bei der Besichtigung habe Z. auch thematisiert, den Raum «von einer Haushälterin nutzen zu lassen» und habe auch erwogen, «allenfalls noch sanitäre Einrichtungen, insbesondere eine Dusche für die Haushälterin,» einbauen zu lassen. VA1-M1 sei sich absolut bewusst gewesen, wie die Klägerin den Raum zu nutzen geplant habe, und habe dies «völlig selbstverständlich als passend hin» genommen.

4.2.11.2 Die Beklagte machte geltend, beim Haushaltsraum handle es sich gemäss Plan nicht um einen Wohnraum, sondern um eine Werkstatt. Es treffe nicht zu, dass VA1-M1 am 8. Januar 2019 geäussert habe, dass der Raum vom Voreigentümer F. als privates Krankenzimmer verwendet worden sei. Vielmehr habe F. den Raum zwischen Januar 2003 und seinem Auszug Ende August 2018 als Werkstatt und Bildhaueratelier benutzt und während dieser Zeit nie Feuchtigkeitsprobleme gehabt. Der 1964 entstandene Raum befinde sich im aufgeschütteten Terrain. Die Fassade verfüge zwar über einen Bitumen-Anstrich. Eine «Ausenisolation» habe jedoch nicht bestanden und sei daher bei den Grabarbeiten auf der Aussenseite entgegen der Darstellung der Klägerin nicht entfernt worden. Zwischen Parkett und Betonboden befinde sich ein Unterlagsboden; die Betonplatte selber befinde sich im Erdreich. Bestritten sei, dass der Boden durchnässt sei oder eine zu hohe Feuchtigkeit aufweise. Untersuchungen der Bautro AG hätten keine Feuchtigkeit im Unterlagsboden zum Vorschein gebracht. An der Wand habe es geringfügige Verputzabblätterungen gegeben, wie zwei Fotos zeigten.

Es sei notorisch, dass in erdberührten Wänden eine dauerhafte Restfeuchtigkeit vorhanden sei. Aus diesem Grund sei der Raum auch nicht als Wohnraum, sondern als Werkstatt vermietet worden. Die Klägerin habe ihn jedoch als Wohn- und

Schlafräum verwendet und dabei insbesondere in der nördlichen Ecke des Raumes, die sie in der Klage erwähnte, ein grosses Bett direkt an die erdberührte Aussenwand gelehnt.

Die erhöhte Luftfeuchtigkeit sei daher auf ein Fehlverhalten der Klägerin zurückzuführen, einerseits durch den bestimmungswidrigen Gebrauch, andererseits durch unzureichendes Lüften, und zwar obwohl die Türe auf einbruchssichere und gegen Insekten geschützte Weise ca. 10 cm geöffnet werden könne. Im Übrigen behaupte die Klägerin keine konkreten Feuchtigkeitswerte, auch der Bericht E.s enthalte keine Angaben dazu. E. habe Messungen offenbar nicht als nötig erachtet.

Die Klägerin selber habe im Übrigen in einer E-Mail vom 28. [richtig 24.] September 2020 ausgeführt, der Raum sei im Gebrauch, es sei nicht möglich, den Boden auszuwechseln. Schimmel sei nur ganz wenig an einer Stelle vorhanden gewesen, und die Klägerin habe diesen selber abwaschen wollen.

Die Arbeiten der Beklagten am Raum und ausserhalb hätten nicht auf einer rechtlichen Verpflichtung beruht. Die erste Beanstandung sei mit E-Mail vom 23. Dezember 2019 erfolgt.

Insgesamt sei der Werkstattraum zwischen Mietbeginn und Ende Oktober 2020 zum vorausgesetzten Gebrauch nutzbar gewesen. Feuchtigkeit sei auf das vertragswidrige Verhalten der Klägerin zurückzuführen gewesen. Die Beklagte habe die Leitungen und die Sickerleitung am 2. Juni und am 12. November 2020 durch die WB. AG spülen und letztere auch mit einer Kamera untersuchen lassen, wie die entsprechenden Rechnungen zeigten. Mängel seien nicht zutage getreten; das Wasser laufe ab und die Leitungen seien dicht.

Auch die Arbeiten beim Fussweg hätten nicht zu erhöhter Feuchtigkeit geführt. Der Parkett sei lediglich in einer Ecke auf einer Fläche von 30 x 30 cm beschädigt. Behebungsarbeiten wie sie die Klägerin fordere, wären auch völlig unverhältnismässig, denn sie würden ca. Fr. 50'000 kosten. Zurzeit seien Wände und Boden trocken.

Am 4. Oktober 2022 sei zudem gestützt auf eine Offerte vom 25. Mai 2022 die beanstandete Aussenwand durch die Firma Gipser- und Malergenossenschaft Zürich im Rahmen der Malerarbeiten hinsichtlich der [nicht Gegenstand der vorliegenden Klage bildenden, Anm. d. Ger.] Wasserinfiltration bei der Terrasse / Küche im EG mit einer neuen Haftbrücke, einem Isoliergrund und einem Farbanstrich behandelt worden, so dass der Raum trocken und es seither nicht zu weiteren Beanstandungen gekommen sei. Schon am 7. Oktober 2021 habe auch die klägerische Rechtsvertreterin bestätigt, dass die Wände trocken seien.

Mit Noveneingabe vom 27. Oktober 2025 teilte die Beklagte dem Gericht mit, sie habe die Empfehlungen des gerichtlichen Experten am 14. Oktober 2025 berücksichtigt und an der kalten Aussenwand des betroffenen Raums einen zusätzlichen Heizkörper angebracht. Sowohl dessen Auswahl als auch der Standort sei in Absprache mit dem Gutachter erfolgt ([...]; vgl. auch die neu eingereichten Bilder in [...]). Auf die Reaktion der Klägerin, die die Arbeiten zwar bestätigt, aber unter Verweis auf Videoaufnahmen geltend gemacht hatte, das Problem sei zumindest in den Ecken der Aussenwand auch mit dem neuen Heizkörper nicht behoben, liess die Klägerin durch das Unternehmen, welches den ehemaligen Gerichtsgutachter bis zu dessen Pensionierung beschäftigt hatte, ein Privatgutachten zur aktuellen Situation mit entsprechenden Empfehlungen erstellen. Seit der letztmaligen Beseitigung des Schimmels habe es keine Mängelmeldungen der Klägerin mehr gegeben. Die Klägerin habe den Raum seither besser gelüftet. Dem Privatgutachten sei zu entnehmen, dass kein relevanter Mangel mehr vorliege und die Schimmelbildung, die am 10. November 2025 festgestellt worden sei, auf ein mieterseitiges Fehlverhalten zurückzuführen sei.

4.2.11.3 Grundsätzlich ist der Einwand der Beklagten berechtigt, dass der Raum gemäss den Plänen als Arbeitsraum vermietet wurde und gerade nicht zu den Haupträumen der Einliegerwohnung gehört. Dies geht schon aus der Farbgebung im Grundrissplan hervor, wo der Raum in einem helleren Rot ausgezeichnet ist als die eigentlichen Wohnräume und zudem als «Werkstatt», mithin als Nebenraum bezeichnet ist. Was die Klägerin in der Replik dagegen vorbrachte, vermag einen abweichenden Vertragsinhalt schon auf der Substantiierungsebene nicht zu begründen: Mündliche Abmachungen sind zwar bindend, soweit entsprechende

übereinstimmende Willensäusserungen behauptet und bewiesen werden. Selbst wenn indessen Z. und VA1-M1 darüber gesprochen hätten, wie der Raum zuzeiten des früheren Eigentümers benützt wurde, oder wenn Z. seine Absicht kundgetan hätte, den Raum von einer Haushälterin nutzen zu lassen und allenfalls noch sanitäre Einrichtungen wie eine Dusche einrichten zu lassen, könnte dies für sich genommen nicht als Zusage verstanden werden, dass der schon von der Lage und den Plänen her als Arbeitsraum konzipierte Raum als Wohnraum vermietet werden sollte (zu den Anforderungen an die Substantiierung von Indizien für einen tatsächlich übereinstimmenden Willen s. vorn Ziff. 4.1.1 sowie BGer 4A_337/2022 v. 24.10.2023 E. 2.2 [n.publ. in BGE 150 III 103]). Auch im Übergabeprotokoll vom 25. Januar 2019 ist die Rede davon, dass im UG die Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro als Haupträume übergeben wurde. Der Trocknungsraum und das Haushaltzimmer (also die «Werkstatt» gemäss Plan in act. 3/36) wurden als «Nebenräume» erfasst. Konkretisierend wurde beigefügt: «Heizung, Werkstatt, Lagerraum». Noch im Dezember 2019 sprach auch Z. in einer E-Mail von einem defekten Parkett und von Feuchtigkeit im «Werkraum» ([...], dazu später), auch wenn er sich offenbar heute daran nicht mehr erinnert.

Wie es sich damit aber genau verhält, kann offenbleiben: Arbeitsräume haben die gleichen Anforderungen zu erfüllen wie Wohnräume. Selbstverständlich stellen feuchte Wände auch bei einem Arbeitsplatz einen Mangel dar, wie dies auch der gerichtlich bestellte Experte am 23. Mai 2024 bestätigte. Die Art der Nutzung des Raums spielt allenfalls eine, wenn auch untergeordnete, Rolle bezüglich der Tragweite eines Feuchtigkeitsmangels, denn Arbeitsräume pflegen anders als Wohnräume für gewöhnlich nicht auch nachts benützt zu werden. Dies wirkt sich nicht nur auf die Folgen einer eingeschränkten Benützbarkeit aus, sondern auch auf die Feuchtigkeit im Raum: Der Gutachter wies bei der Beantwortung der Ergänzungsfragen am 11. Juni 2025 zwar darauf hin, dass arbeitende Menschen etwa doppelt so viel Feuchtigkeit in einen Raum abgeben, als wenn sie darin schlafen. Dies bedeutet aber gleichzeitig, dass ein Wohnraum bei einer Betrachtung über die 24 Stunden eines Tages hinweg insgesamt einer höheren menschlichen Ausdünstung ausgesetzt ist als ein Arbeitsraum. Bei einer Wohnnutzung scheint es daher grundsätzlich plausibel, dass das Aufstellen und Benützen eines Betts, liege es nun direkt an der Aussenwand (wie am 18. April 2024) oder – wie die Klägerin

einräumt – in 50 cm Abstand von derselben, eine Mitursache der Schäden bildete, denn die so produzierte Feuchtigkeit an einer kritischen Stelle ist höher als bei der Benützung des Raums als Werkstatt (so auch der Experte, [...]).

Es fiel allerdings schon bei den von der Klägerin eingereichten Fotos aus der Zeit zwischen November 2020 und Februar 2021 auf, dass die Feuchtigkeitsspuren die ganze Aussenwand bei der Treppe zum Eingang der Einliegerwohnung und eine anschliessende Ecke beschlagen haben. Beim Augenschein am 30. Juni 2022 bestanden Schäden in Form von abblätternder Farbe bei der Wand Richtung Treppenabgang zur Einliegerwohnung. Ein Bett stand damals im genannten Raum, aber nicht unmittelbar an der Aussenwand. Die von der Beklagten behaupteten Arbeiten vom September/Oktober 2022 bewirkten keine Lösung des Problems, denn bei der Begutachtung des Raumes im Rahmen der gerichtlichen Expertise vom 23. Mai 2024 bestanden die Probleme fort: Der gerichtliche Experte ordnete die Schimmelbildung der (höchsten) Kategorie 3 zu, die eine unmittelbare Unterbindung erfordert und durchaus – besonders bei empfindlichen Menschen – unangenehme gesundheitliche Folgen etwa in Form von einer Abwehrreaktion ähnlich einem Heuschnupfen, in Form von Atemnot oder von Asthma haben kann. Der Gutachter unternahm auch eine Gewichtung der Ursachen und schrieb diese zu rund $\frac{3}{4}$ der Planung, dem Bau und Unterhalt des Gebäudes zu, während er die Benutzer mit ihrem (offenbar auch nach Meinung des Gutachters allerdings schwer zu beeinflussenden) Lüftungsverhalten und der Platzierung des Bettes etwa $\frac{1}{4}$ beigetragen hätten.

Diese Einschätzung überzeugt grundsätzlich, allerdings mit der Präzisierung, dass gerade die Aufnahmen mit der Wärmebildkamera letztlich klar einen Baumangel in den Vordergrund stellen, denn darauf nimmt sich die problematische Aussenwand mit ihrer blauen Einfärbung als sehr kalt aus, während überall sonst deutlich höhere Wandtemperaturen herrschten. Die hohe Differenz zwischen der Wand- und der Raumtemperatur bildet denn auch gemäss Gutachten die Hauptursache für die Schimmelbildung. Wie die Klägerin richtig vorbringen lässt, wird dies auch durch das Privatgutachten vom 28. Januar 2026 bestätigt, welches die Beklagte in eigener Regie (und erstaunlicherweise ohne Absprache mit ihrem Anwalt, dem Gericht oder der Gegenpartei) bei Marco H. in Auftrag gab, der bei der gleichen

Arbeitgeberin angestellt ist wie ursprünglich auch der Gerichtsgutachter: Wenn bei den Bedingungen, die an der kalten Aussenwand herrschen, bereits eine an sich im normalen Bereich liegende relative Luftfeuchtigkeit von 60% zur Schimmelbildung führen kann, erweist sich die Isolation der Aussenwand offensichtlich als ungenügend – entgegen der Auffassung des beklagischen Rechtsvertreters. Zum gleichen Ergebnis führt die Überlegung, dass ein Raum, der – wie von der Beklagten postuliert – nur mit dreimaligem Lüften pro Tag schimmelfrei gehalten werden kann, von vornherein nicht zum vorausgesetzten Gebrauch im mietrechtlichen Sinne taugt, denn die Benutzer eines Objekts haben schon aus beruflichen Gründen oft kaum die Möglichkeit, so häufig zu lüften (so zutreffend die Klägerin; [...]).

Hinzu kommt, dass auch der Privatgutachter selbst nach der Installation eines grossen Heizkörpers an der kalten Aussenwand im November 2025 nur von einer knapp genügenden baulichen Situation ausging. Diese Beurteilung ist nicht zu vereinbaren mit der anschliessenden Feststellung, dass sich trotz des installierten Heizkörpers ohne Zutun der Benutzer aufgrund der konkreten Umstände je nach Aussentemperatur in den Ecken des Raumes weiterhin Schimmel bilden könne, auch wenn der Privatgutachter diesen in die Kategorie 0 (statt zuvor 3) einreichte, eine Kategorie wohlgemerkt, die auch gemäss dem Privatgutachter zwar gesundheitlich und bauphysikalisch unproblematisch ist, aber wegen der «sehr starken Sporenbildung» gleichwohl bei empfindlichen Menschen zu Allergie-Symptomen wie Asthma, Schnupfen oder Augenreizungen führen kann.

Damit steht fest, dass die Mietsache im Haushaltzimmer seit Mietbeginn und letztlich bis heute von einem Mangel betroffen ist, für den das Verhalten der Klägerin und ihrer Organe oder Hilfspersonen höchstens marginal ursächlich ist. Es erübrigt sich, der Klägerin – wie von ihr an der Hauptverhandlung vom 7. Mai 2026 beantragt – Frist anzusetzen, um weitere Korrespondenz zum Thema einzureichen und ihre Tatsachendarstellung zu ergänzen. Dies wäre im Übrigen auch dann nicht statthaft, wenn sich die Unterlagen als relevant erweisen würden: Die Parteien streiten seit Jahren um diesen Punkt, und es musste ihnen bewusst sein, dass bei der genannten Hauptverhandlung die letzte Gelegenheit zur Darlegung des Sachverhalts bestehen würde. Auch das erweiterte Novenrecht nach Art. 229

Abs. 3 ZPO gibt den Parteien keine Handhabe für Weiterungen, jedenfalls nicht zu Punkten, mit deren Erörterung sie schon vor dem Termin rechnen mussten.

Was den Zustand des Bodens angeht, machte die Beklagte unwidersprochen geltend, dass dieser 2023 ersetzt wurde, aber nicht durch sie, sondern (ohne Rücksprache mit ihr) durch die Klägerin.

Was die Kenntnis der Beklagten vom Mangel angeht, erscheint eine «feuchte Wand und ein defektes Parkett im Werkraum» erstmals in Z.s E-Mail vom 23. Dezember 2019. Erwähnt wurden eine «erneute» Feuchtigkeit im Haushaltzimmer auch in der E-Mail der klägerischen Rechtsvertreterin vom 9. November 2020 sowie Feuchtigkeit und Schimmel als Folge der äusseren Grabungen in einer E-Mail der Vertreterin vom 30. November 2020. Die Klägerin verweist sodann [...] auf die Korrespondenz [...] vom 28. Mai 2020, [...] vom 25. Juni bis 1. Juli bzw. vom 20. Juli 2020. Auch weitere Unterlagen legen die Kenntnis der Vermieterin vom – offensichtlich bis zu den Arbeiten vom November 2025 unvermindert bestehenden – Mangel nahe (vgl. den Bericht des Mieterverbandsexperten E. mit Verweis auf die Fotos 14 und 15, sowie die E-Mail V4s vom 4. August 2020, und die Korrespondenz über die durchgeführten Grabungen auf der Aussenseite der problembehafteten Wand [...]).

V4 machte dabei eine Verantwortlichkeit von Z. für den Mangel insoweit geltend, als sie kritisierte, Z. habe sich geweigert, die Arbeiten zur Behebung des Mangels zuzulassen. Die Arbeiten an Wand und Boden seien längst aufgegeben, die Offerte liege seit Mitte September 2020 vor. Noch am 16. Dezember 2020 hatte Z. nicht für einen Termin zugesagt, so dass V4 ihn um einen solchen im Januar 2021 bitten musste. Dies entspricht der auch von der Beklagten zitierten E-Mail V4s vom 24. September 2020, in welchem sie Z. die Ausführung der Parkettarbeiten anbot. Z. lehnte dies in seiner Antwort vom 28. September 2020 mit der Begründung ab, der Raum sei in Gebrauch (a.a.O.). Die unkooperative Haltung der Klägerin findet im Übrigen eine Bestätigung in Z.s Mail vom August 2020, welches die Klägerin nur selektiv zitiert. Z. beklagte sich dort in rüdem Ton darüber, dass die Verwaltung Arbeiten an «den Mieter» delegiere, und zwar obwohl er gleichenorts und auch anderswo in der vorliegenden Klage einräumt, Schlüssel und Handsender nicht aus seinen Händen geben zu wollen und nicht immer in Zürich sein zu können. V4

hat später die Haltung Z.s erneut so beschrieben und am 16. Dezember 2020 festgehalten, es gebe Zeugen für ihre Darstellung. Die unterlassene Mitwirkung bei notwendigen Arbeiten der Vermieterin stellt an sich einen Verstoß gegen Art. 257h Abs. 1 und 3 OR dar. Darauf ist aber erst im Kontext der Mietzinsminderung zurückzukommen (Ziff. 4.4.2, 11. Lemma).

4.2.12 Wasserschaden Vorraum Waschküche = Trocknungs- oder Wirtschaftsraum

4.2.12.1 Die Klägerin macht sodann geltend, im Vorraum zur Waschküche (von welcher die Klägerin später erläutert, sie befinde sich in dem auf act. [...] als Heizung bezeichneten Raum, sei von derselben aber abgetrennt [...], vgl. dazu die Fotos vom Augenschein, act. [...]), auch Trocknungsraum genannt und in act. [...] als Wirtschaftsraum bezeichnet [...], sei am 22. März 2020 an verschiedenen Stellen nach dem Waschen Wasser aus den Aussenwänden, den Wänden zur Einliegerwohnung und dem dortigen Boden eingedrungen und dort dann 5 - 10 cm hoch gestanden. Auf Meldung von Z. an V4 habe der Kanalreiniger die Überschwemmung beseitigt. Die Klägerin habe darauf intensiv gelüftet und Bautrockner eingesetzt. Die Termine mit Baumeister und Maler vom 3. und 30. Juni 2020 gem. Ziff. 4.2.11 vorne hätten auch dem vorliegenden Mangel gegolten, auch hier seien die Wände, an denen sich bis zu 60 cm hoch der Putz gelöst habe, zu nass zum Überstreichen gewesen. Die Überschwemmung sei darauf zurückzuführen gewesen, dass die Leitungen von der Waschküche in den Trockenraum völlig verstopft und wohl seit Jahrzehnten nicht mehr gespült worden seien. Nach der Spülung sei kein Wasser mehr ausgetreten.

Auch die weitere Korrespondenz und Termine seien die gleichen gewesen wie bei Ziff. 4.2.11 vorn erwähnt. Die Bautrockner seien im September 2020 entfernt, die feuchte Wand überstrichen worden. Die Klägerin habe selber weiterhin ein Trocknungsgerät eingesetzt. Trotzdem habe sich wieder Schimmel gebildet, was dessen Entfernung und ein neuerliches Streichen der Wand erforderlich gemacht habe. Gegenüber der Aufforderung, «den Schaden fachmännisch austrocknen und sanieren zu lassen, so dass die Wand nachhaltig trocken bleibt», habe V4 nur Ausflüchte gesucht.

Waschküche und Trocknungsraum seien wegen der starken Feuchtigkeit trotz der Trockner zwischen dem 22. März und dem 24. September 2020 «faktisch un-nutzbar» gewesen.

Die Klägerin lüfte den Raum täglich; dessen Fenster sei auch mit einem Lüftungsschlitz ausgestattet.

4.2.12.2 Die Beklagte räumte ein, dass am 23. März 2020 im Trocknungsraum ein Wasserschaden durch die Klägerin gerügt wurde und dass zu dessen Behebung ein Trocknungsgerät installiert und am 24. September 2020 wieder entfernt wurde. Betroffen sei einzig die Aussenwand zum Zugangsweg zur Einliegerwohnung gewesen, die am 29. September 2020 durch die I. Maler AG instand gestellt worden sei. Es stimme nicht, dass die Wand damals noch feucht gewesen sei. Weitere Wände und die Bodenbeläge in Waschküche, Trocknungsraum und Werkstatt seien nicht in Mitleidenschaft gezogen worden. Weder die Klägerin noch ihr Gutachter E. hätten denn auch Messungen vorgenommen. Laut E.s Foto 16 [...] sei im Raum im Juli 2020 Wäsche getrocknet worden.

Es treffe auch nicht zu, dass das Wasser 5-10 cm hoch gestanden sei. Unglaublich sei, dass die Klägerin bis heute den Raum intensiv lüfte. Sollte der Raum feucht sein, liege das daran, dass die Klägerin darin mit Dampf bügler oder Wäsche trockne, ohne das Fenster zu öffnen.

Es treffe nicht zu, dass die Leitungen von der Waschküche in den Trocknungsraum seit Jahrzehnten nicht mehr gespült worden seien.

Im Übrigen seien diese Arbeiten gemäss den Allgemeinen Vertragsbestimmungen, deren Erhalt die Klägerin gem. Mietvertrag unterschriftlich bestätigt habe, Sache der Mieterin.

Der am 24. Februar 2021 durch die Klägerin gemeldete Schimmel stehe in keinem Zusammenhang mit dem Ereignis vom 22. März 2020, sondern sei auf das ungenügende Lüften der Klägerin beim Bügeln mit Dampf zurückzuführen. Der (geringfügige) Schimmelbefall sei auch nicht an der übermalten Fläche aufgetreten, sondern in der Ecke beim Ausgang ins Freie. Seither sei das Problem nicht mehr gerügt worden. Die Wand sei trocken und weise keine Schäden mehr auf.

4.2.12.3 Dass eine Überschwemmung einen Mangel bildet, bedarf keiner Erwähnung. Die Leitungen regelmässig spülen zu lassen, übersteigt den kleinen Unterhalt nach Art. 259 OR sodann bei weitem, denn dazu ist Spezialgerät und Fachwissen erforderlich und die Kosten sind erheblich, so dass sie während der Mietdauer grundsätzlich Sache der Vermieterin sind (ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 259 N 17 ff. und 32). Zudem handelt es sich bei den entsprechenden Arbeiten auch nicht um solche, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen und die – wie das hier an sich geschehen ist – der Mieterin als Nebenkosten aufgebürdet werden dürften; es geht klar um Unterhalt der Sache bzw. um Mängelbehebung. Die Parteien können deshalb auch nicht die Bezahlung der Arbeiten durch die Mieterin vorsehen, wie das bei wirklichen Nebenkosten bei der Miete von ganzen Häusern oft geschieht (ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 257a/257b N 18). Im Ergebnis ist die vertragliche Verantwortlichkeit der Klägerin für die Spülung während der Mietdauer daher nicht wirksam. Beim Auftreten des Wasserschadens war die Klägerin allerdings bereits mehr als ein Jahr Mieterin. Seitens der Beklagten wurden für eine Verursachung des Problems durch die Klägerin jedoch keine Anhaltspunkte substantiiert und auch keine tauglichen Beweismittel benannt. Ein vertragswidriges Verhalten könnte jedenfalls nicht allein im Wäschetrocknen oder Dampfbügeln liegen, denn dazu ist der Raum gedacht.

Unzulässig sind die pauschalen Editionsanträge der Klägerin bezüglich Versicherungsakten, Handwerkeradressen und -unterlagen (vgl. vorn Ziff. 4.1, insbes. der Verweis auf BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7).

Bezüglich der «erneut schimmeligen» Wand in der Ecke (vgl. zur Situation beim Augenschein vom 30. Juni 2022 act. [...]; ähnliche Beeinträchtigungen sind auch zu erkennen im Bericht E.s, act. [...] Fotos 16 und 17) gehören die Behebungsarbeiten zum ordentlichen Unterhalt der Sache und obliegen dem Vermieter. Allerdings scheinen keine Arbeiten mehr erforderlich zu sein, wie der Augenschein vom 30. Juni 2022 ergeben hat. Der Trocknungsvorgang beansprucht Zeit, und dass das Streichen der Wände erst anschliessend erfolgen kann, ist klar. Die Beklagte scheint dies auch so geplant und angeboten zu haben. Von wann die «Fotodokumentation des Wasserschadens im Trockenraum aus dem Frühjahr 2020» genau stammt, ist unklar. Die Wand war noch nicht überstrichen. Klar ist, dass zur Zeit

der Aufnahme Wäsche im Raum getrocknet wurde, sodass er zum vorausgesetzten Gebrauch offenbar durchaus taugte, wie die Aufnahmen der Klägerin in act. [...] in aller Deutlichkeit zeigen, auch wenn die Klägerin wohl schon wider besseres Wissen unter selektiver Berufung auf act. [...] Foto 16 das Gegenteil behauptet. Trocknungsgeräte sind sehr wirksam und werden just auch verwendet in Räumen, in denen Wäsche getrocknet wird, ob die Wände nun zu feucht zum Überstreichen sind oder nicht. Gerade in älteren, schlecht isolierten Bauten sind gutes Lüften und der Einsatz von Tumblern mit Abluft bzw. von Trocknungsgeräten unerlässlich, damit sich in Trocknungsräumen kein Schimmel bildet. Das bedeutet noch lange nicht, dass solche Objekte nicht vermietet werden dürfen, ohne dass die Vermieterin die Geltendmachung von Mängelrechten befürchten muss. Gegenteil erhöht sich in Altbauten das Mass der gebotenen Sorgfalt, wie die Lehre dies etwa in Zusammenhang mit der Lärmbelastung zu recht postuliert (zum Waschen in der Wohnung ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257f OR N 12, 2. Lemma; zu Lärm etc., a.a.O., N 34, SVIT-Komm.-REUDT, 5. A., Zürich 2025, Art. 257f OR N 31 [«Beschaffenheit der Mietsache»]).

Entgegen der Auffassung der Klägerin zeigt das Foto ohne weiteres, dass der hier interessierende Raum bestimmungsgemäss genutzt wurde, als das Bild aufgenommen wurde. Was die Klägerin unter dem Ausdruck versteht, der Raum könne nicht «bestimmungsgemäss voll genutzt» werden (a.a.O.), ist einmal mehr gänzlich unsubstantiiert. Sollten die Fotos gar die Situation am Tag des Ereignisses zeigen, wäre ein feuchter Boden jedenfalls nicht zu erkennen.

Beim Augenschein zeigte sich nur eine marginale Beeinträchtigung in einer Ecke bei der Terrassentür. Bei dieser Ausgangslage in einem Trocknungsraum kann nicht von einem zu behebenden Mangel gesprochen werden. Die Klägerin scheint auch dieser Auffassung zu sein, denn nach dem Augenschein behauptete sie neu, die Wand scheine «zwar etwas trockener geworden zu sein, da sich kein weiterer Schimmel mehr bildet». Dennoch beharrte sie auf einer Mängelbehebung, da die «Feuchtigkeit in einem gewissen Ausmass trotzdem weiterhin vorhanden sein [dürfte]» (a.a.O.). Sie weiss offenbar selber nicht, welche Arbeiten noch zu erledigen sein sollen.

In der Duplik machte die Beklagte überdies unwidersprochen geltend, gestützt auf eine Offerte vom 25. Mai 2022 seien im Zuge von Sanierungsarbeiten bei der Terrassentür der Küche im EG auch die beschädigten Stellen an der darunter liegenden Ecke des Trocknungsraumes durch die Gipser- und Malergenossenschaft Zürich ohne Anerkennung einer Pflicht behandelt worden mit Isoliergrund und einem neuen Farbanstrich. Seither habe es keine weiteren Beanstandungen gegeben.

4.2.13 Verrosteter Bodenablauf in der Waschküche

4.2.13.1 Die Klägerin bemerkt, der Bodenablauf in der Waschküche sei rostig und verwies dazu auf ein Foto. Z. habe dies bei «jeder Erstbegehung durch einen Verwalter» moniert. Alle hätten bestätigt, «den Ablauf ersetzen zu lassen». Sie hätten aber nichts getan, auch nicht nach dem Wasserschaden infolge verstopfter Leitung und obschon «die Handwerker» darauf hingewiesen hätten, dass der Ablauf erneuert werden sollte. Auch der Experte E. habe dies als Mangel qualifiziert und festgehalten, der Ablauf sei ganz rostig. Die Klägerin sei zu verpflichten, diesen zu ersetzen.

4.2.13.2 Die Beklagte machte geltend, der Ablauf sei bei der Übergabe nicht beanstandet worden. Falls der Ablauf verstopft gewesen wäre, hätte die Klägerin den Abfluss reinigen oder zumindest der Verwaltung Meldung machen müssen und hätte andernfalls auch das Ereignis vom 20. März 2020 zu verantworten. Dass der Ablaufdeckel rostig sei, stelle für sich allein keinen Mangel dar, denn dies berge nicht die Gefahr von Schäden. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 sei der Mietgerichtspräsident auf den Deckel des Ablaufs getreten, der in keiner Weise nachgegeben habe.

4.2.13.3 Was an dem Ablauf mangelhaft sein soll, ist nicht klar. Gewiss ist der wohl gusseiserne Deckel rostig, ebenso der Rahmen. Mit der verstopften Leitung gemäss Ziff. 4.2.12 hat dies aber auch nach Darstellung der Klägerin nichts zu tun.

Dass eine «Gefahr weiterer Wasserschäden» bestehen soll, wie die Klägerin einzig mittels eines Augenscheins darlegen zu können glaubt, ist bar jeder Vernunft, und hat sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 auch in keiner Weise gezeigt: Der Deckel erfüllt seinen Zweck. Offenbar unbestritten ist, dass es auf ästhetische Aspekte in einer Waschküche nicht ankommt. Dass der Deckel brüchig wäre, wird

nicht behauptet und konnte auch beim Augenschein nicht festgestellt werden (vgl. den in [...] und auch von der Beklagten beschriebenen Belastungstest; der Gerichtsvorsitzende wiegt ca. 94 kg). E. hat zwar davon geschrieben, der Abfluss sei «ganz rostig». Entgegen der Klägerin hat er das aber nicht als Mangel bezeichnet. Falls er anders zu verstehen wäre, läge er falsch. Es wäre nachgerade unvernünftig, einen Abflussschüssel zu ersetzen, dessen Zustand wohl demjenigen jedes Abflusses in einem älteren Gebäude wie dem vorliegenden (laut dem GIS-Browser des Kantons Zürich wurde das Gebäude 1928 erstellt, <https://maps.zh.ch>, Karte Gebäudealter, zuletzt aufgerufen am 26.5.2026) entspricht und der seine Funktion offensichtlich nach wie vor erfüllt.

Welcher Verwalter wann mit welchen Worten verbindlich einen Ersatz des Ablaufs zugesichert haben soll, wie die Klägerin mit ihrer vagen Formulierung angibt, ist nicht ausreichend substantiiert. Dies erstaunt nicht, denn die Klägerin vermag sich auf keine einzige E-Mail Z.s zu beziehen, obwohl dieser doch sonst alles und jeden bemängelt hat. Die «Erstbegehung» mit jedem Verwalter ist zudem nicht entscheidend. Selbst wenn Z. den Zustand des Deckels moniert haben sollte, konnte er nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen, dass eine verbindliche Zusicherung ohne Rücksprache «jedes» Verwalters mit der Eigentümerin erfolgen konnte, wie hier schon mehrfach erläutert wurde. Im Gegenteil war ihm dieser Umstand durchaus bewusst (vorn Ziff. 4.2.0.3 und 4.2.2.3; act. [...]). Im Übergabeprotokoll hat Z. nicht nur den Deckel nicht «moniert», sondern überhaupt keine Mängel festgehalten. Dass er sich heute an sein damaliges Akzept trotz unveränderter Ausgangslage nicht mehr halten will, verschafft ihm keine Rechtsansprüche.

4.2.14 Dampfzug Küche

4.2.14.1 Die Klägerin macht geltend, der Dampfzug in der Küche sauge auch auf höchster Stufe die Luft nur schwach an und sei mit 78 cm sehr hoch über dem Herd montiert. Beim Kochen verteilen sich die Gerüche in der ganzen Villa. Die Verwalter hätten bei ihren jeweiligen Erstbesuchen eine Reparatur zugesichert. VA1-M1 habe im Februar 2019 einen Spezialisten aufgebeten, der davon gesprochen habe, entweder müsse man einen stärkeren oder aber einen zweiten Motor einbauen. Auch am 23. April 2019 habe VA1-M1 explizit den Mangel anerkannt.

Der Termin mit dem Handwerker habe «resultatlos» geendet. Auch E. habe in seinem Bericht festgehalten, der Dampfabzug sei nicht geeignet, Koch- und Bratgerüche von den Wohn- und Essräumen fernzuhalten. Am 10. August 2020 habe Z. an V4 ein Foto des Problems gesandt. V4 habe in Aussicht gestellt, einen Monteur aufzubieten; weitere Korrespondenz habe aber nichts gebracht. Das Problem bestehe verstärkt, wenn die Grillplatten des zweiteiligen Herds benützt würden. Bei Anbraten von Fleisch werde der entstehende Dampf nur teilweise vom vollständig eingeschalteten Abzug aufgezogen und neble den Raum stark ein, wie auf dem Foto und den Videos in act. [...] zu sehen sei. Eine Messung habe eine sehr schlechte Luftqualität mit einer Belastung von $78 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ergeben [...]).

4.2.14.2 Die Beklagte bestritt einen Mangel am Dampfabzug; dieser funktioniere einwandfrei. Am 3. Juni 2020 sei bei einer Begehung festgestellt worden, dass der Fettfilter verstopft gewesen sei. Darauf seien der Klägerin vier neue Filter ausgehändigt worden; aus der entsprechenden Rechnung gehe hervor, dass der Abzug danach kontrolliert und als in Ordnung befunden worden sei. Dies sei auch heute so, wie der Augenschein vom 30. Juni 2022 gezeigt habe ([...], mit Verweis auf die Videoaufnahmen anlässlich des Augenscheins, s. act. [...]).

Die Klägerin habe seit der Besichtigung vor Abschluss des Mietvertrages gewusst, dass es sich um eine offene Küche handle. Anlässlich einer Besichtigung habe V4 zudem feststellen müssen, dass die Klägerin in der Küche einen Klimalüfter installiert und dadurch den Abzug in seiner Funktion gestört habe.

Unter dem Vorgänger der Beklagten habe der Abzug tadellos funktioniert. Jedenfalls funktioniere der Abzug bei einem durchschnittlichen Gebrauch ohne weiteres und sei daher nicht mangelhaft. Würden grosse Fleischmengen angebraten wie auf dem nachträglich angefertigten Video der Klägerin und reagiere hier der Abzug zu schwach, könne nicht von einem Mangel gesprochen werden, da der Dampf-abzug nicht für eine Gastroküche ausgelegt sei, sondern für eine übliche Küchenausstattung. Die Umstände, unter denen die Klägerin das nach dem Augenschein präsentierte Video in act. [...] erstellt habe, seien zudem unklar.

4.2.14.3 Bei der vorliegenden Beanstandung handelt es sich um einen Grenzfall. Grundsätzlich taugt ein Dampfabzug zum vorausgesetzten Gebrauch nur, wenn

er auch mit Kochsituationen zurechtkommt, die nicht alltäglich sind, wie etwa bei der Zubereitung von Speisen für Gäste. Zwar konnte die Klägerin keine industrielle Anlage erwarten, wie sie auch in Gastgewerbebetrieben üblich ist, so weit kann der Beklagten zugestimmt werden. Das Mietobjekt mit seinen mindestens 11 Haupträumen ist aber durchaus für die Beherbergung einer grösseren Personenzahl geeignet, so dass auch aus diesem Grund die gleichzeitige Zubereitung der nötigen Mahlzeiten möglich sein muss. Der Grundrissplan zeigt eine offene Verbindung zum Esszimmer, welche auch beim Augenschein zu erkennen war ([...], Durchgang links von der Balkontür). Bei einer ungenügenden Abzugsleistung können sich Gerüche ohne weiteres im Haus ausbreiten.

Beim Kochen von Wasser funktionierte der Abzug beim Augenschein vom 30. Juni 2022 sehr wohl tadellos ([...]). Gewiss ist der Abzug in die Jahre gekommen, bei sachgemäsem Umgang aber für normale Kochvorgänge durchaus noch gebrauchstauglich. Tatsächlich ist der Abzug recht hoch über dem Herd montiert, was bei der Zubereitung grösserer Menüs möglicherweise zu Problemen führen kann, denn hier dürfte das Gerät Mühe haben, einer grossen Dampf- und Rauchentwicklung zu begegnen. Wie die Klägerin richtig ausführte, zeigte sich beim Augenschein auch, dass die Anlage nicht in allen Bereichen der Haube in der Lage war, ein Blatt Haushaltspapier festzuhalten.

Umgekehrt zeigt sich wie auch in anderem Zusammenhang der Hang der Klägerin bzw. ihres Verwaltungsratspräsidenten Z. zu Übertreibungen und Verzerrungen (vgl. etwa auch Ziff. 4.2.1-5, 4.2.8.-10, 4.2.13 und auch bei zahlreichen nachfolgenden Punkten, namentlich Ziff. 4.2.28). So hat schon V4 sich in der E-Mail vom 10. August 2020 danach erkundigt, was das für ein Gerät sei, welches im Vordergrund des Fotos in act. [...] aufgestellt sei. Beim Augenschein musste Z. einräumen, dass es sich dabei um einen rotorlosen Ventilator der Marke Dyson handelte:



Quelle: <https://de.ventilator.org/dyson/am01/> [besucht am 23.8.2021]

Dies dürfte das Problem beim Kochen verstärkt haben, da das Dyson-Gerät einen zusätzlichen Luftstrom erzeugt und dadurch die Leistung des Dampfabzugs beeinträchtigt. Aufhorchen liess auch die Bemerkung Z.s beim Augenschein, es nütze nichts, beim Kochen ein Fenster zu öffnen; dies verteile den Rauch nur im ganzen Raum. Dies widerspricht den Gesetzen der Physik: Ein Ventilator kann seine Leistung umso besser entwickeln, je leichter er auf der Herdseite frische Luft ansaugen kann. Die von der Klägerin nach dem Augenschein produzierten und erst mit der Replik eingereichten Videoaufnahmen sind von geringem Beweiswert. Es ist nicht ersichtlich, wie lange das auf dem Grill liegende Fleisch schon gebraten wurde, als die Aufnahme erstellt wurde. Die Klägerin ist daran zu erinnern, dass der Augenschein vom 30. Juni 2022 vorab auf ihr Betreiben hin in einem so frühen Prozessstadium und ohne thematische Beschränkung durchgeführt wurde. Sie hatte dabei die Möglichkeit, die angeblichen Probleme zu demonstrieren, machte davon aber im vorliegenden Punkt keinen Gebrauch und musste durch das Gericht aufgefordert werden, einen Topf mit Wasser aufzukochen. Bei den neueren Videos hat sie bzw. ihr Verwaltungsrat Z. eine Extremsituation geschaffen (das Fleisch könnte auf der Grilloberfläche bereits schwarz gewesen sein). Jedenfalls hatten und haben die Gegenpartei und das Gericht keine Möglichkeit zu überprüfen, wie die Situation in den Aufnahmen der Klägerin zustande kam.

Dargetan hat die Beklagte mit der Rechnung der Service 7000 AG, dass am 3. Juni 2020 ein verstopfter Fettfilter ausgewechselt wurde. Der Monteur stellte explizit fest, die Abzugsleistung sei beim Besuch «i.O.» gewesen.

Insgesamt mag es zwar sein, dass der unbestrittenermassen nicht neue Dampf-
abzug nicht in allen Extremsituationen den Rauch zuverlässig zu beseitigen ver-
mag. Im Alltag – im Mietvertrag ist ein üblicher Gebrauch des Mietobjekts durch 3
Personen festgehalten – taugt der Abzug jedoch für seine Zwecke durchaus, wie
der Augenschein gezeigt hat. Unter solchen Umständen wären ein Beseitigungs-
anspruch, eine Minderung oder Schadenersatz selbst bei Bejahung eines Mangels
schon wegen dessen Geringfügigkeit und der unverhältnismässigen Kosten zur
Behebung zu verneinen. Weitere Beweismassnahmen erübrigen sich, denn sie
vermöchten an der Überzeugung des Gerichts nichts zu ändern.

4.2.15 Sonnenstoren über den Terrassen

4.2.15.1 Die Klägerin macht geltend, die vier Sonnenstoren über den Terrassen
vor Küche, Ess- und Wohnzimmer des EG und vor der «Werkstatt» im UG seien
von Anfang an schmutzig und an den Rändern zerfetzt gewesen. Sie reicht Fotos
von den Storen beim Wohnzimmer und von derjenigen im UG ein. Z. habe schon
in den ersten Miettagen eine Störung im Antrieb des Storens beim Esszimmer so-
wie die Verschmutzung und Beschädigung bei VA1-M1 reklamiert, trotz Aufgebots
von Handwerkern sei aber lange niemand zur Behebung vorbeigekommen. Am
11. Juli 2019 und im August 2020 sei dann der elektrische Antrieb des Storens vor
dem Esszimmer in Stand gesetzt worden; die zerfetzten Teile und die Verschmut-
zung seien aber nicht beseitigt worden. Die Klägerin sei daher nicht umhinge-
kommen, die fast abgefallenen Bordüren zu entfernen. Auch die späteren Verwalter
hätten keine Abhilfe geschaffen. Auch E. habe den Zustand als erschreckend be-
urteilt und festgehalten, die Bordüre des Storens bei der Einliegerwohnung sei zer-
fetzt und müsse ersetzt werden. Die Klägerin verlangt, dass die Beklagte zur Rei-
nigung der Storen und zur Ausbesserung der «nicht intakten Stellen» oder zum
Ersatz der Storen verpflichtet werde. Dass die Storen im Antrittsprotokoll nicht be-
mängelt, ja teils mit einem Strich sinngemäss als nicht vorhanden bezeichnet wor-
den seien, zeige nur, dass aus dem Protokoll keine ordnungsgemässe Abnahme
geschlossen werden könne.

4.2.15.2 Die Beklagte bestritt, dass über den drei Terrassen bei Wohn- und Ess-
raum sowie Küche im EG und über der Einliegerwohnung schmutzige oder zer-
fetzte Storen vorhanden seien. Der Zustand habe sich seit Mietbeginn auch nicht

verändert, wo er als mängelfrei protokolliert worden sei. In Z.s Beanstandung vom 11. August 2020 sei nur eine zerfetzte Bordüre beim Storen der Einliegerwohnung erwähnt. Die Klägerin substantiiere nicht, welcher Storen von welchen Mängeln behaftet sei. Die Beschädigung des Storens vor dem Wohnzimmer sei auf ein Mieterverschulden zurückzuführen ([...] [dazu hinten Ziff. 4.2.25]). Die angebliche Mängelrüge gemäss Ziff. 141 der Klagebegründung [act. 16] habe sich nicht auf alle Storen bezogen. Beim Augenschein habe sich gezeigt, dass nur der Storen beim Wohnzimmer defekt sei; die übrigen Storen funktionierten einwandfrei, ein ästhetischer Mangel liege nicht vor. Die Beanstandungen der Klägerin seien nicht genügend substantiiert. Wenn schon müssten die Storen nicht ersetzt werden, eine Reinigung genüge.

4.2.15.3 Soweit die Beklagte eine korrekte Mängelrüge bestreitet, ist dies wie schon mehrfach erwähnt nicht relevant und im Übrigen aktenwidrig. Tatsächlich hat Z. bei VA1-M1 mit E-Mail vom 25. Februar 2019 u.a. die schmutzigen Storen erwähnt, worauf VA1-M1 zusicherte, bei den aufgegebenen Handwerkern nachzufassen. VA1-M1 teilte am 6. März 2019 mit, er habe nun «neu» die Firma Wd. Storen beauftragt bezüglich Reinigung. Der Behebungsanspruch wurde also sogar anerkannt, und zwar offensichtlich nachdem VA1-M1 mit der Eigentümerschaft deswegen Kontakt aufgenommen hatte. Z. hat auch am 5. Juni 2019 einen Hinweis auf ein Problem bei der Beschattung angebracht. Am 6. August 2019 beschwerte sich Z. aber nicht mehr über die heute geltend gemachten Mängel, sondern nur über einen fehlenden Windmesser, was ihn zwingt, die Storen manuell einzuziehen. Was aus Verschmutzung und Beschädigung geworden ist, war zu Beginn des Verfahrens unklar, ebenso, ob die Fotos der Storen dem aktuellen Zustand entsprechen. Bei E.s Besuch am 9. Juli 2020 scheinen die Storen in Ordnung gewesen zu sein, denn E. erwähnt nichts von Schmutz, sondern nur einen Schaden an der Bordüre des Storens im UG bei der Einliegerwohnung sowie einen fehlenden Windwächter. Zu act. [...] ist anzumerken, dass die Bordüre nur an einer relativ kurzen Stelle gerissen ist. Dass sie auf der linken Seite herunterhängt, hat nur damit zu tun, dass sie aus der Führung gezogen wurde – aus welchen Gründen auch immer. E. hat nichts von einem erschreckenden Zustand der Storen geschrieben. Es trifft aber zu, dass verschmutzte Storen, wie sie auf act. [...] zu sehen sind, einen relevanten ästhetischen Mangel darstellen. Um welche/n Storen

es sich dabei handelt, war zunächst unklar. Insbesondere hatte die Klägerin keine aussagekräftigen Fotos von allen Storen eingereicht.

Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigten sich die drei Storen vor der Einliegerwohnung im UG sowie vor Esszimmer und Küche im EG intakt, allerdings waren sie auch stark verschmutzt und teils, v.a. bei den Bordüren, auch leicht beschädigt, wie die Klägerin in der Replik richtig geltend machte. Diejenige vor dem Wohnzimmer war offensichtlich defekt; dies hat aber die Klägerin zu verantworten wie hinten unter Ziff. 4.2.26 zu zeigen ist.

4.2.16 Fehlende Windwächter bei Sonnenstoren

4.2.16.1 Die Klägerin macht geltend, nur beim Storen beim Esszimmer sei von Anfang an ein – allerdings defekter – Windwächter installiert gewesen. Ohne eine solche Automatik könne man die Storen nur nutzen, wenn permanent jemand anwesend sei. Dies habe auch E. in seinem Bericht bemängelt. VA1-M1 habe stets in Aussicht gestellt, den defekten Wächter zu reparieren und die übrigen Storen nachzurüsten. V2 habe den Storenbauer aufgebeten, der aber nur den kaputten Windwächter repariert habe. Alle weiteren Verwalter hätten die Nachrüstung in Aussicht gestellt, es sei aber jeweils nichts geschehen.

4.2.16.2 Die Beklagte wandte ein, in E.s Bericht vom 17. Juli 2020 werde lediglich auf einen fehlenden Windwächter bei der Einliegerwohnung Bezug genommen. Windwächter seien bei den beanstandeten Storen schon bei der Besichtigung der Sache nicht vorhanden gewesen; die Klägerin habe daher keinen Anspruch auf solche. Die Klägerin könne auch nicht verlangen, dass die übrigen Storen mit dem einzigen vorhandenen Windwächter beim Esszimmer gekoppelt würden.

4.2.16.3 Wie etwa schon in Zusammenhang mit der Tor-Sensorik, der Videoüberwachung beim Eingang oder der Chlorierung des Pools festgehalten, umfasst der Anspruch der Mieterin auf Mängelbeseitigung ohne besondere Zusicherung selbstverständlich keine wertvermehrenden Verbesserungen der Mietsache. Dass Storen auch ohne Windwächter gefahrlos betrieben werden können, bestreitet auch die Klägerin nicht. Dass es dazu erforderlich ist, dass die Bewohner des Hauses anwesend sind, ändert daran nichts. Im Gegenteil ist es für gewöhnlich eher unvernünftig, einen Bereich zu beschatten, den gerade niemand benützt. Dass die

Klägerin eine Anlage wünscht, die sich je nach Witterung selber regelt, hat mit dem vertraglich einzig geschuldeten vorausgesetzten Gebrauch der Storen nichts zu tun. Würden weitere Windwächter installiert, hätte dies eine Wertvermehrung zur Folge, die ohne weiteres eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen könnte.

Hinzu kommt, dass in den E-Mails, welche die Klägerin in act. [...] erwähnt, einer Stelle, auf welche sie in Rz. [...] verweist, die Storen teils überhaupt nicht angesprochen wurden. In act. [...] ist immerhin ein Hinweis auf eine fehlende Sturmsicherung vorhanden. Eine Zusicherung lässt sich der Korrespondenz nicht entnehmen. Die genauen Gespräche bei den Erstkontakten mit den Verwaltern wurden nicht substantiiert behauptet, wie die Beklagte mit Recht einwandte. Zudem konnte insbesondere Z. nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen, dass eine allfällige Bereitschaft der Verwalter, sich der Sache anzunehmen, mehr zu bedeuten hatte als die Bereitschaft zu einer Rücksprache mit der Eigentümerin, welche normalerweise allein über Investitionen zu entscheiden hat, zumal sie sie auch finanzieren muss. Es wurde auch schon mehrfach erwähnt, dass aus der Mail-Korrespondenz hervorgeht, dass Z. sich dieses Umstands durchaus bewusst war und ist (vorn Ziff. 4.2.0.3, 4.2.2.3, 4.2.13.3, sowie den E-Mail-Verkehr vom 28. April 2020 [...]). Würden die verlangten Verbesserungen installiert, bildete dies eine Grundlage für eine Mietzinserhöhung. Entgegen der Meinung der Klägerin ist die «pauschale Bestreitung» eines Anspruches durch die Beklagte alles andere als lächerlich. Es liegt vielmehr kein Mangel vor.

4.2.17 Parkett

4.2.17.1 Die Klägerin macht geltend, die verschiedenen Parkettböden im Wohnbereich von Haupthaus und Einliegerwohnung hätten am Tag nach der Übergabe «massiv mitgenommen» ausgesehen und diverse Möbelschatten, Abnutzungsspuren und Kratzer aufgewiesen. Entgegen seiner Zusicherung habe VA1-M1 keinen Parkettleger aufgeboden, auch nicht nach dem Termin vom 23. April 2019, wo dies im Gegensatz zu früheren Kontakten explizit thematisiert gewesen sei. Auch die späteren Verwalter hätten Z. «die Behebung dieser Mängel» in Aussicht gestellt. E. habe auf die beschriebenen Mängel verwiesen. Die Klägerin habe die

Parkettböden mehrmals intensiv pflegen lassen. Sie seien aber immer noch auffällig und weit unterhalb jeder ästhetischen Norm, was die Beklagte zu ändern habe.

4.2.17.2 Die Beklagte bestritt u.a., dass VA1-M1 am 23. April 2019 Zusicherungen bez. Parkett abgegeben habe. Auch später seien keine Beanstandungen erfolgt. Der Parkett habe sich seit Mietbeginn nicht verändert, sei als gebraucht erkennbar gewesen und laut Übergabeprotokoll als mängelfrei übergeben worden. Möbelschatten könnten zudem innert kürzester Zeit entstehen. Aus den Fotos des Augenscheins Nr. 21, 22, 75-78, 85 und 86 sei ersichtlich, dass weder eine starke Ausbleichung vorliege, noch dass relevante Möbelschatten, starke Abnutzungsspuren oder Kratzer zu sehen seien. Die Ausführungen der Klägerin seien auch unsubstantiiert, besonders punkto Lage und Art der angeblichen Mängel. Für Reinigung und Pflege der Böden sei die Klägerin zuständig. Ein Ersatz der Böden wäre mit Kosten von rund Fr. 20'000.– auch absolut unverhältnismässig. Zudem habe die Klägerin bei der Übergabe erkennen können, dass die Böden nicht neu gewesen seien.

4.2.17.3 Es kann auf Ziff. 4.2.16 und die früheren Ausführungen zum Thema Zusicherungen verwiesen werden. Auch hier sind die Parkettböden im Übernahmeprotokoll unbestrittenermassen durchs Band mit «normale Abnutzung» markiert (act. [...] S. 1-4, jeweils Ziff. 50, 62, 72 und bez. des 1. OG auch Ziff. 82). Im für eine Zusicherung primär relevanten Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung am 18. Januar 2019 wurden gerade keine wie auch immer gearteten Versprechungen gemacht. Auch für die Zeit danach ist solches nicht ersichtlich. In act. [...] und [...] ist vom Parkett mit keinem Wort die Rede. In der Nachricht vom 5. Juni 2019 erwähnte Z. nur eine aufwendige Reinigung und Pflege des Parketts, aber nicht etwa Schäden [...]. Was am Termin vom 23. April 2019 genau gesagt worden sein soll, erläutert die Klägerin nicht. Abgesehen davon enthält der Vertrag im letzten Absatz für Änderungen einen klaren Schriftformvorbehalt, und wo es Zusicherungen gab, wurden diese auch schriftlich festgehalten ([...] betr. Alarmanlage, Ziff. 4.2.38). Die Klägerin behauptet im Übrigen auch hier völlig unsubstantiiert angebliche Äusserungen unterschiedlicher Verwalter, denen nie Taten gefolgt sein sol-

len. Beweiserhebungen sind nicht dazu da, das fehlende Klagefundament bezüglich Substantiierung zu kompensieren. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte einen Parkett ersetzt, der marginale Spuren normaler Abnutzung zeigt, soweit solche aus den unsubstantiierten Ausführungen der Klägerin und den – in unzulässiger Weise unkommentiert gebliebenen – Fotos in act. [...] überhaupt hervorgehen. Soweit E. zu glauben scheint, Parkettböden müssten in einer Zürichberg-Villa neuwertig sein, irrt er. Was er mit partiellen Abnutzungsspuren und Kratzern meint, ist nicht klar und ist auch nicht auf den Fotos zu erkennen. Der Augenschein ergab zwar, dass die Parkette in allen Geschossen nicht neu sind, aber durchaus ihren Zweck noch erfüllen, auch in ästhetischer Hinsicht (act. [...] S. 21-23, 75-78, 83 und 85-86). Dies gilt auch für den Parkett im Esszimmer, der einen Steinplattenboden umrahmt und überdies gerade wegen seines Alters als Dekor einen gewissen Charme hat. Ein Ersatz ist weder erforderlich noch geschuldet. Ein Mangel ist zu verneinen. Weiterungen verbieten sich unter den gegebenen Umständen.

4.2.18 Öffnung / Schliessung Dachfenster; Sonnenschutz im Dachgeschoss

4.2.18.1 Die Klägerin macht geltend, die Dachfenster im 2. OG seien mit einem automatischen Schliessmechanismus und automatischen Storen versehen. Beides quietsche sehr laut und unangenehm. Es sei «schon mehrfach» vorgekommen, dass sich die Fenster bei Sturm von selbst geöffnet hätten. VA1-M1 habe in Aussicht gestellt, Handwerker vorbeizuschicken. VA1-M2 habe zwar einen Spezialisten aufgeboten. Dieser habe aber gesagt, die bestehende Vorrichtung sei alt und könne nicht repariert werden, da die Automatik alt und kompliziert sei. Es gebe aber die Möglichkeit, alles zu ersetzen. E. sei ob des Geräuschs erschrocken.

4.2.18.2 Die Beklagte bestreitet einen Mangel und eine Beanstandung am 23. April 2019. In Z.s E-Mail vom 5. Juni 2019 sei ein lauter oder fehlerhafter Mechanismus bei den Dachfenstern und dem Sonnenschutz kein Thema gewesen. Die Fenster seien von einem Fachmann geprüft worden und quietschten nicht sehr laut oder unangenehm, wie sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 gezeigt habe. Abgesehen davon sei der Raum im «bei den Akten liegenden Grundrissplan des Dachgeschosses als «Bibliothek/Atelier» bezeichnet, also nicht als Schlafraum. Die

Fenster hätten sich auch nicht bei Sturm geöffnet. Die Automatik funktioniere einwandfrei. Bemühungen der Verwaltungen seien ohne Rechtspflicht erfolgt.

4.2.18.3 Auch hier gelten die gleichen Überlegungen zu Vertragsschluss und -änderung wie schon bei früheren Beanstandungen, namentlich die in Ziff. 4.2.17 wiedergegebenen. So sind die Mails gem. act. [...] nicht einschlägig, [...], wie die Beklagte zu recht geltend macht. Zu den Äusserungen vom 23. April 2019 zwischen Z. und VA1-M1 gibt es wiederum nicht im Ansatz schlüssige Behauptungen. Wann genau oder wie oft sich die Dachfenster bei Sturm geöffnet haben sollen, sagt die Klägerin nicht. E. schreibt nichts von einer automatischen Öffnung bei Sturm. Vielmehr erwähnt er selbständige Schliessungen zur Unzeit, da die Anlage an einen Windwächter gekoppelt sei. Eine automatische Schliessung ist just die Funktion eines Windwächters, und die Möglichkeit, dass ein solcher Schliessungen mitunter auch auslöst, wenn der Benutzer dies (noch) nicht getan hätte, ist nichts Aussergewöhnliches. Was «zur Unzeit» sein soll, wäre zu substantiieren gewesen. Unbestrittenermassen – die Klägerin behauptete nichts Abweichendes, und Z. bestätigte es beim Augenschein vom 30. Juni 2022 explizit – lässt sich die Elektrik der Anlage insbesondere nachts bei geschlossenen Fenstern und Storen ausschalten, so dass Störungen durch Lärm ausgeschlossen sind. Weshalb nachts ein gesteuertes Lüften oder eine gesteuerte Beschattung nötig sein soll, wie die Klägerin in der Replik einwandte, ist unerfindlich, auch wenn entgegen der Beklagten aus einer allfälligen Bezeichnung des Raums als «Bibliothek/Atelier» in einem (bislang nicht bei den Akten liegenden) Grundrissplan nicht abgeleitet werden darf, dass der Raum vertraglich nicht auch als Schlafrum benützt werden kann. Tagsüber führen die Geräusche der Anlage so oder anders offensichtlich nicht zu einer relevanten Störung. Überempfindlichen Bewohnern ist die manuelle Ausserbetriebsetzung aus objektiver Sicht ohne weiteres zuzumuten, so auch den Funktionären der Klägerin und ihren Gästen, denn es handelt sich um keinen aufwendigeren Vorgang als etwa beim manuellen Herunterkurbeln von Storen oder der manuellen Schliessung von Läden. Weder die Konzeption noch die Lautstärke des Mechanismus bildet mithin eine mietrechtlich relevante Störung im vorausgesetzten Gebrauch. Was den Geräuschpegel betrifft, ist lediglich der «Schlussakkord» des Vorgangs mit knapp 80 dB recht laut (vgl. das Video in [...]) sowie die Screenshots der [ungeeichten] Lärmmessung mit der Schallmessungs-App von

Melon-Soft in act. [...], bei den Positionen 25 sec bzw. 19 sec). Eine konkrete Zusage wurde bislang nicht substantiiert behauptet. Beweismassnahmen erübrigen sich. Ein Mangel ist zu verneinen. Was die Klägerin verlangt, ist eine Modernisierung der Anlage. Das gehört nicht zur Mängelbehebung, sondern in die Kategorie wertvermehrende Investitionen, die eine Mietzinserhöhung zur Folge haben könnten.

4.2.19 Lampe und Schalter bei Fussweg zur Einliegerwohnung

4.2.19.1 Die Klägerin lässt ausführen, bei den Grabungen neben der Einliegerwohnung in Zusammenhang mit dem Wasserschaden im Haushaltsraum (Ziff. 4.2.11 und 4.2.42) sei am 27. Oktober 2020 auch die Lampe am oberen Ende des Zugangswegs zur Wohnung demontiert worden. Die Klägerin habe dies bei V4 am 24. und 30. November 2020 beanstandet. V4 habe das bestätigt, später aber geschrieben, sie gehe davon aus, dass Z. die Lampe wieder montiert habe. Zudem funktionierte gemäss Klägerin seit den Arbeiten der Schalter nicht mehr richtig und bediente nur noch die Lampen auf dem Privatfussweg unterhalb der Treppe, aber nicht mehr diejenigen auf der Privatstrasse zwischen Villa und N.-weg, was auch der Nachbar [wohl der in Nr. ...] bemängelt habe. V4 habe sich geweigert, die Lampe wieder montieren und den Schalter reparieren zu lassen. Die Klägerin habe den Schalter dann selber reparieren lassen, aber die Lampe sei immer noch nicht wieder montiert.

Der Mangel sei im November 2020 entstanden und sofort am 24. November 2020 gerügt worden. Den selbst beschafften Spot habe die Klägerin im Dezember 2020 anbringen lassen, weil die Beklagte sich um den Mangel foutiert habe. Die bisherige Lampe könne an der Stelle mit der neuen Anlage verbunden werden, die Z. beim Augenschein vom 30. Juni 2022 mit seiner Hand bezeichnet habe [...]. Die Beklagte habe der Klägerin die Installation einer zusätzlichen Beleuchtung schon im Mailverkehr vom 15.- 21. April 2020 bewilligt. Die Beklagte könne nicht einerseits eine von ihren Handwerkern demontierte Lampe nicht wieder anbringen und andererseits behaupten, die von der Klägerin angebrachte Lampe sei unerlaubterweise montiert worden. Der neue Bewegungsmelder decke den Bereich des Privatwegs zwischen der Villa und dem N.-weg nicht ab, der aufgrund des Ausfalls

des Schalters nicht mehr bedienbar sei; auch der Treppenbereich sei nicht abgedeckt. Die Klägerin sei aufgrund der Weigerung der Beklagten faktisch gezwungen gewesen, den Schalter auf eigene Faust zu reparieren. Der Schalter sei nicht durch das Verhalten der Funktionäre der Klägerin unbrauchbar geworden, sondern als Folge der Grabungen der Beklagten.

4.2.19.2 Die Beklagte wandte ein, die Lampe sei zwar in Zusammenhang mit den Grabungen in Zusammenhang mit dem Wasserschaden im Haushaltzimmer demontiert worden. Dass sie danach nicht wieder montiert worden sei, habe damit zu tun, dass die Klägerin dies verunmöglicht habe, indem sie an besagter Stelle ohne Erlaubnis eine Videokamera samt Bewegungsmelder und Schockbeleuchtung habe installieren lassen, für die auch der Kabelstrang zur Lampe verwendet worden sei. Damit in Zusammenhang stehe, dass der Schalter für die Lampen auf der Privatstrasse zwischen Mietobjekt und N.-weg nicht mehr funktioniere, denn die Klägerin habe die bestehende Leitung für die Kamera und den Bewegungsmelder beansprucht.

Der Bewegungsmelder steuere im Übrigen die Lampen, so dass der Schalter auch nicht zwingend erforderlich sei. Die Beleuchtung sei auch ausreichend. Die Klägerin habe ihr Fehlverhalten auch eingesehen und den Schalter auf eigene Kosten reparieren lassen. Die ursprüngliche Lampe könne wegen der Kamera nicht montiert werden. Das zu korrigieren, sei aufgrund ihres vertragswidrigen Verhaltens Sache der Klägerin.

4.2.19.3 Aus der Mail-Korrespondenz ist ersichtlich, dass die Klägerin zugegebenermassen an der Stelle der alten Lampe eine eigene, hellere mit Bewegungsmelder installieren liess. Dabei scheint die von ihr mit den Arbeiten beauftragte Person mit der Verkabelung überfordert gewesen zu sein, so dass danach nur noch die Lampen auf dem Fussweg unterhalb der Treppe mit dem Schalter bedient werden konnten. Die Behauptung in der Replik, die Fehlfunktion sei auf die Grabungen der Beklagten zurückzuführen und nicht auf die «deutlich spätere Installation» von Lampe und Kamera durch die Klägerin, ist nicht mit Beweisofferten untermauert und auch nicht hinreichend substantiiert. Schon die zeitlichen Angaben sind nicht nachvollziehbar, denn die Klägerin behauptet selber, ihre Vorrichtungen im De-

zember 2020 angebracht zu haben. Zur Erläuterung verwies sie auf ihre Ausführungen in Zusammenhang mit der Sperrung des Zugangs zur Einliegerwohnung durch die Grabungen. Dazu wiederum machte sie noch in der Klage geltend, die Grabungen hätten am 13. November 2020 beendet sein müssen, seien aber noch danach im Gange gewesen und hätten erst im Dezember ihren Abschluss gefunden. Die Montage der Anlage der Klägerin erfolgte also nach ihrer eigenen Darstellung bestenfalls parallel zu den Grabungen. Abgesehen davon liegt der Anschluss der Lampe mehrere Meter über der Grabungsfläche, und es wurde von der Klägerin nicht näher (und schon gar nicht in substantiierte Weise) erläutert, wie die im Mauerwerk untergebrachten Leitungsstränge durch Grabungen hätten in Mitleidenschaft gezogen werden können.

Klar ist weiter, dass V4 sich zunächst um das Problem der demontierten Lampe zu kümmern beabsichtigte, es dann aber bleiben liess, als sie bemerkte, was Z. veranlasst hatte. Den Anstoss zur diesbezüglichen Korrespondenz gab V4 selber, als sie am 2. Februar 2021 der Rechtsvertreterin der Klägerin schrieb, der Nachbar G. habe sich darüber beschwert, dass der Lichtschalter fehle, der die Lampen bei der Privatstrasse zum N.-weg bedient habe. Das passt zur späteren Darstellung der klägerischen Rechtsvertreterin, die Klägerin habe eine hellere Lampe mit Bewegungsmelder anstelle der alten montieren lassen ([E-Mail in] act. [...]), denn wenn ein Bewegungsmelder die Lampe steuert, ist ein Schalter nicht mehr zwingend erforderlich, wie die Beklagte zu recht einwandte. Die Bewegungsmelder wiederum sind, wie der Augenschein zeigte auf den Fussweg gerichtet und nicht auch auf die Privatstrasse, so dass auch unter diesem Blickwinkel eine Beschwerde des Nachbarn plausibel scheint. Die erste Antwort der Rechtsvertreterin der Klägerin entsprach daher schlicht nicht den Tatsachen, als sie behauptete, die Klägerin habe an der Beleuchtung nichts gemacht oder machen lassen, vom fehlenden Schalter sei ihr nichts bekannt. Der Nachbar G. erläuterte die Situation denn auch wie vermutet: Offenbar ist bei der Privatstrasse ein Bewegungsmelder montiert, aber dieser scheint Personen, die über die Treppe zur Einliegerwohnung zur Privatstrasse hochgestiegen sind, so spät erfasst zu haben, dass sie sich der Wand entlang tasten mussten. G. bestätigte, dass der Schalter nicht mehr funktionierte, und führte aus, statt der alten Lampe sei nun der Scheinwerfer einer Schockbeleuchtung montiert, die an eine Überwachungskamera gekoppelt sei.

Aber damit nicht genug: V4 betonte gegenüber G., ihre Handwerker hätten keinen Schalter entfernt. Man werde das Anliegen des Nachbarn an Z. weiterleiten, der von sich aus Anpassungen vorgenommen habe. Die Schock-Lampe ist sodann auch auf einem von G. mitgesandten Foto abgebildet (act. [...]). [I]n [...] bezeichnete G. dann die Position, wo sich zur Zeit der Aufnahme ein Bewegungsmelder und eine Überwachungskamera befanden, mit der Position der demontierten ehemaligen Lampe. Auf S. 7 bzw. 8 ist der weitere Bewegungsmelder ganz vorne beim Übergang von der Privatstrasse zum N.-weg zu sehen, der Personen, welche die Treppe hochsteigen, zu spät erfasst. Die Klägerin hat also eigenmächtig die bestehenden Kanäle umgenutzt und bei der Installation der Bewegungsmelder mit Sicherheit auch die Verkabelung anpassen und damit diejenige des Schalters verändern und deaktivieren lassen, so dass die Klägerin sich eine eigenmächtige Veränderung der Mietsache und damit eine Vertragsverletzung vorwerfen lassen muss (Art. 260a, Art. 257f OR). Der Aufforderung V4s zum Rückbau hat sie nicht Folge geleistet (bzw. bezüglich Videokamera erst mit einer gewissen Verzögerung). Auf [...] ist sogar der auf Putz angebrachte Kabelkanal zu sehen, der vom Anschluss der alten Lampe, wo nun Bewegungsmelder und Kamera zu sehen sind, zur neuen Lampe führt. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 wurde die Situation ebenfalls fotografiert. Z. wies dabei auf die Anschlüsse hin, die bei der von der Klägerin montierten Anlage auch den Wiederanschluss der zuvor installierten Lampe erlauben würden. Dies zu tun, ist aber nach den eigenmächtigen Änderungen an der bestehenden Anlage durch die Klägerin nicht Sache der Beklagten, und zwar unabhängig davon, dass die Beklagte ihr in Zusammenhang mit dem Einbruchschutz einige Monate zuvor die Erweiterung der Beleuchtung und das Anbringen von Bewegungsmeldern auf eigene Kosten erlaubte, wie die Klägerin in der Replik geltend machte. Bei einer «Erweiterung der bestehenden Beleuchtung» hatte die Klägerin dafür zu sorgen, dass auch die bisherigen Installationen weiterhin funktionierten. Daher war es auch ihre Sache, die alte Lampe an die neue Anlage anzuschliessen. Die Klägerin ist für den Mangel verantwortlich und kann keine Mängelrechte geltend machen. Genau darauf hat V4 sich in der Korrespondenz denn auch mit Recht berufen, und die Rechtsvertreterin der Klägerin hat dies letztlich auch eingeräumt, insbesondere dass Z. seine Vorrichtungen nicht in Absprache mit der Beklagten angebracht hat [...]. Die Kamera hat er inzwischen auch wieder entfernen müssen. In der ursprünglichen Klage stand von

all dem kein Wort, und die Argumente in der Replik vermögen nach dem Gesagten nicht zu überzeugen. Soweit die Klägerin geltend macht, sie habe den Schalter in Ordnung bringen lassen (was die Beklagte bestätigt), entsprach das ihrer vertraglichen Verpflichtung. Es ist im Übrigen nicht einzusehen, weshalb die alte Lampe von der Vermieterin wieder zu montieren wäre. Die Schockbeleuchtung der Klägerin gibt auch nach Meinung des Nachbarn G. mehr als genug Licht – die Aufnahme von G. in act. [...] zeigt bei der Treppe zwar eine unterbelichtete Stelle, bedeutet aber angesichts der sehr hellen Beleuchtung offenkundig nicht, dass man auf der Treppe seinen Weg nicht findet – und oberhalb der Treppe befinden sich die Lampen der Privatstrasse, die nun offenbar mit dem Schalter wieder angezündet werden können. Die Beklagte hat darüber hinaus selbstverständlich Anspruch darauf, dass die Klägerin die alte Anlage vollständig in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt, d.h. die Lampe neben der neuen Anlage montiert, dafür die nötigen Bohrungen veranlasst (zur Position der demontierten alten Lampe genau an der Stelle, wo die Klägerin ihre neuen Vorrichtungen hat montieren lassen vgl. [...]) und die Leuchte anschliessend korrekt an die neue Lampe anschliesst. Das ist allerdings nicht Prozessthema.

4.2.20 Leitungsrohre vor Eingang und Garage

4.2.20.1 Die Klägerin macht geltend, das EWZ habe auf Wunsch der Beklagten die Liegenschaft mit einem Glasfaseranschluss erschliessen lassen. Ab dem 20. Januar 2020 sei der Anschluss zum Verteilerkasten gezogen, Anfang Februar der Boden zwischen Kasten und Haus für zwei Tage geöffnet worden; weitere Arbeiten seien am 17. und 27. März und im April 2020 erfolgt. Am 13. April 2020 habe Z. V4 darauf aufmerksam gemacht, dass immer noch Leitungsrohre aus dem Boden ragten. V4 habe dies ignoriert. Die Rohre seien zu entfernen oder zurückzuschneiden.

4.2.20.2 Die Beklagte bestritt eine relevante ästhetische Beeinträchtigung. Die Rohre seien in der Gartenrabatte verlegt und hätten keinen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts. Sichtbar seien sie erst, seit die Klägerin einen vor den Rohren platzierten Stein habe entfernen lassen. Beim Augenschein seien die Rohre nicht relevant wahrnehmbar, wie die Fotos Nr. 5 und 6 in [...] zeigten.

4.2.20.3 Auf dem Foto in [...] sind die betroffenen Rohre zu sehen, die tatsächlich aus einer Rabatte ragen und teilweise durch eine Pflanze verdeckt sind. Die ästhetische Beeinträchtigung ist minimal, so dass nicht von einer verminderten Gebrauchstauglichkeit der Mietsache und damit nicht von einem Mangel auszugehen ist, wie die Beklagte richtig geltend macht. Dies würde umso mehr gelten, wenn die Klägerin seit der Montage der Röhrchen einen abdeckenden Stein entfernt hätte. Wie sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 ergab, sind die Rohre aufgrund der heutigen Bepflanzung im Übrigen tatsächlich kaum mehr sichtbar. Auch das winzige Rohrstück, das auf der anderen Seite des Garagentors bei einer Steinbank aus dem Pflaster ragt, stellt keinen ästhetischen Mangel dar. Die Klage ist auch in diesem Punkt offensichtlich unbegründet. Der Punkt ist im Gegenteil ein weiteres Beispiel für den Hang von Z. zu einer übertriebenen und verzerrten Darstellung.

4.2.21 Eingangstür Einliegerwohnung

4.2.21.1 Die Klägerin macht geltend, die Tür (Glas in Metall) der Einliegerwohnung klemme, manchmal so sehr, dass man sie mit der Schulter aufdrücken oder kräftig daran ziehen müsse, um sie zu öffnen oder zu schliessen. VA1-M1 habe versprochen, sich darum zu kümmern. VA1-M2 habe dann einen Handwerker organisiert; dieser habe die Situation etwas verbessern können, aber nicht so, dass die Tür nicht mehr klemme. Der Rahmen sei zu stark verzogen.

4.2.21.2 Die Beklagte entgegnete, die Eingangstür funktioniere einwandfrei. Man müsse nicht mit der Schulter dagegen drücken, um sie zu öffnen. Soweit die Verwalter VA1-M1 oder VA1-M2 Handwerker aufgeboden hätten in diesem Zusammenhang, sei dies unpräjudiziell und ohne Rechtspflicht geschehen. In der E-Mail vom 5. Juni 2019 habe Z. die Tür denn auch nicht erwähnt. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 habe die Tür ohne grossen Druck geöffnet und geschlossen werden können, und zwar obwohl es an jenem Tag warm gewesen sei.

4.2.21.3 Wieder verweist die Klägerin auf Mails, die nicht das Geringste mit dem angeblichen Mangel zu tun haben. In der E-Mail vom 5. Juni 2019 von Z. an VA1-M1 wird – entgegen der Auffassung der Beklagten – immerhin behauptet, die Eingangstür sei fast nicht zu öffnen. Das muss aber vor dem Reparaturversuch gewesen sein, den ja nicht mehr VA1-M1, sondern sein Chef VA1-M2 betreut hat.

Weitere Korrespondenz darüber besteht nicht. In [...] verweist die Klägerin «z.B.» auf Rz. 27, in welcher sie die E-Mails gem. [...] als Beweis offerierte. Auch hier fehlt jeder Bezug zur Eingangstür der Einliegerwohnung. Schon gar nicht sind die Unterlagen selbsterklärend im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Offenbar erwartet die Klägerin überdies, dass das Gericht weitere Mails nach einem Bezug zum Thema durchforstet. Dem ist aber nicht so, wie die anwaltlich vertretene Klägerin durchaus weiss. Auffällig ist, dass die Klägerin allem Anschein nach zunächst vergessen hat, für den angeblichen Mangel einen Minderungsanspruch geltend zu machen ([...]; hinten Ziff. 4.4.2, 21. Lemma). Erst in der Replik liess sie dann eine Minderung um 1% seit Februar 2019 beantragen.

Klar scheint zwar, dass die Beklagte Handwerker aufbieten liess. Entscheidend ist aber, dass die Klägerin sich nur vage zu den angeblich heute noch bestehenden Beeinträchtigungen und vor allem zu den erreichten Verbesserungen äusserte ([...]: «Dieser schaffte es, die Situation etwas zu verbessern») und auch in der Replik nicht erklärte, wie lange der Zustand schon demjenigen beim Augenschein entspricht (dazu sogleich). Eine klemmende Tür findet sich auch nicht in E.s Bericht, die zum Bestandteil der Fristansetzung vor der Hinterlegung gemacht wurde.

Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 bestand jedenfalls kein Problem. Soll die zuvor abgeschlossene Tür mit dem Hausschlüssel von aussen geöffnet werden, ist zwar ein gewisser Kraftaufwand vonnöten, aber jedes Kind könnte diesen Mechanismus betätigen, der im Übrigen typisch für ein Schnappschloss mit Drehzylinder ist. Beim Augenschein war es mit Temperaturen um 27° C (dazu hinten Ziff. 4.4.2, erstes Lemma) recht warm, so dass die Behauptung der Klägerin, bei grosser Wärme oder Kälte lasse sich die Tür kaum öffnen, zumindest für die erste Variante nicht nachvollzogen werden kann. Ein Mangel ist zu verneinen. Sollte jemals ein solcher bestanden haben, erwiese er sich in zeitlicher und sachlicher Hinsicht als unsubstantiiert.

4.2.22 Kühlschranks

4.2.22.1 Die Klägerin macht geltend, der Kühlschrank in der Küche brumme und rattere seit Mietbeginn sehr laut. VA1-M1 habe nach «mehrmaligem Nachfassen von ... Z.» einen Monteur aufgebeten, der bestätigt habe, dass die Küchengeräte «überdurchschnittlich alt» seien. Auch zwei weitere Handwerkertermine hätten

keine Lösung gebracht. Wieder verwies die Klägerin auf E-Mails an anderen Stellen der Klage, ohne dass sich diesen etwas zum Kühlschrank entnehmen liesse. Gleiches gilt für die ominöse Besprechung vom 23. April 2019, deren Wortlaut die Klägerin verschweigt, obwohl sie gebetsmühlenartig auf den Termin verweist – bei den weiteren behaupteten Mängeln ist im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen auf diese pauschalen, meist mit dem Zusatz «u.a.» versehenen Verweise nicht mehr einzugehen. Weiter gibt die Klägerin an, im Juni 2020 seien Handwerker aufgeboden worden. Diese hätten eine Offerte an V4 angekündigt. Es sei unklar, was daraus geworden sei; offensichtlich habe die Beklagte diese Bemühungen gestoppt. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Geräuschemissionen zu beseitigen.

4.2.22.2 Die Beklagte bestritt, dass der Kühlschrank brumme oder rattere. Die Klage sei unsubstantiiert. Am 3. Juni 2020 habe der Monteur Lu. von der S. AG das Gerät kontrolliert; es habe danach einwandfrei funktioniert, wie auch der Rechnung zu entnehmen sei. Allerdings sei wegen ungenügender Reinigung durch die Klägerin der Filter des Wärmetauschers verstopft gewesen. Der Monteur habe diesen gereinigt. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 habe sich gezeigt, dass die Geräusche des Kühlschranks einem Flüstern entsprächen. Ein Mangel liege nicht vor. Die Klägerin substantiiere auch nicht, um was für Geräusche es sich handle bzw. wann und in welcher Form sie aufträten.

4.2.22.3 Wiederum muss die Klägerin daran erinnert werden, dass ein älteres, aber noch funktionsfähiges Gerät zum vorausgesetzten Gebrauch ohne weiteres noch taugt. Solange dem so ist, kann die Vermieterin ohne besondere Zusicherung nicht verpflichtet werden, es – unvernünftigerweise – zu ersetzen. Dass ein älterer Kühlschrank Geräusche verursacht, ist normal, jedenfalls soweit der Lärm nicht stark stört, etwa in einem angrenzenden Wohn- oder Schlafzimmer. Spezifische Zusicherungen macht die Klägerin nicht geltend, denn wiederum musste sie bei den angeblichen Reklamationen bei den Verwaltern damit rechnen, dass diese zur Debatte stehende Ersatzinvestitionen der Eigentümerschaft zur Bewilligung vorzulegen hatten. Dass Z. das klar war, wurde schon mehrfach erwähnt (vorn Ziff. 4.2.0.3, 4.2.2.3, 4.2.13.3, sowie den E-Mail-Verkehr vom 28. April 2020, [...]). Im Antrittsprotokoll ist ein Mangel nicht erwähnt. Wer wann mit welchen Worten in

Abweichung vom Schriftformvorbehalt für Vertragsänderungen im Mietvertrag konkrete Versprechungen gemacht haben soll, sagt die Klägerin nicht. Zur Unzulässigkeit pauschaler Editionsanträge zwecks Schaffung des Klagefundaments s. vorn Ziff. 4.1.2. Es spricht Bände, dass V4 sich auch nach Darstellung der Klägerin nach dem Besuch von Handwerkern im Juni 2020 nur eine Offerte schicken liess. Ob die Arbeiten auch wirklich ausgeführt würden, war damals also auch in für die Funktionäre der Klägerin erkennbarer Weise offen. Ein solcher Vorgang stellt keine Zusicherung dar. Es verwundert daher nicht, dass die Klägerin es sich erspart, den genauen Wortlaut der Besprechungen Z.s mit den Verwaltern substantiiert zu behaupten.

Ein Mangel besteht nicht. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 gingen vom Kühlschrank keine störenden Geräusche aus ([...], mit Screenshot der [ungeeichten] Lärmmessung mit der App von Melon-Soft auf S. 70, die weniger als 40 dB anzeigte, was laut der App und der Wahrnehmung der Gerichtsmitglieder einem Flüstern entspricht. [Der maximale Schalldruckpegel zu Beginn der Aufzeichnung rührte von Gesprächen während des Augenscheins her]). Abgesehen davon liegt die Küche weitab von lärmempfindlichen Räumen, namentlich von den Schlafräumen. In [...] schrieb Z.: «Der Kühlschrank (Maschine) läuft Tag und Nacht». Genau das ist die Aufgabe eines solchen Geräts. Dass Z. damals glaubte, das Gerät gebe demnächst den Geist auf, wurde inzwischen – die Nachricht stammt vom 8. November 2019 – schon durch Zeitablauf widerlegt.

4.2.23 *Aussentür zur Küche*

4.2.23.1 Die Klägerin macht geltend, die Tür im EG von der Küche ins Freie sei von Anfang an schwer zu schliessen gewesen. Die Verwalter VA1-M1, VA1-M2 und VA3-M1 hätten Z. zugesagt, einen Schreiner aufzubieten. Bei einem Einbruch vom 28. Dezember 2019 sei die Tür aufgewuchtet und das Schloss «noch mehr beschädigt» worden, so dass die Tür mit einem Besenstiel habe verbarrikadiert werden müssen. In der Replik korrigierte sich die Klägerin und räumte ein, dass die Küchentür beim Einbruch nicht in Mitleidenschaft gezogen worden sei. Betroffen sei nur die Balkontür im 1. OG gewesen.

VA3-M1 habe bei seinem Erstbesuch (im Januar 2020) eine Reparatur angekündigt und vom Schreiner eine Offerte verlangt. Die behelfsmässige Reparatur sei

aber nicht erfolgreich gewesen. Z. habe sich deswegen am 30. März 2020 bei V4 gemeldet und mitgeteilt, dass er erneut einen Besenstiel einsetzen müsse. Auch die erneute Reparatur sei nur provisorisch gewesen und «nie beendet» worden. Die Tür könne nach wie vor mit der Schulter aufgedrückt werden. Die Beklagte müsse sie reparieren.

4.2.23.2 Die Beklagte bestreitet auch diese Darstellung. In der E-Mail vom 5. Juni 2019 finde sich keine Beanstandung der fraglichen Tür. Am 30. März 2020 sei auch keine behelfsmässige Reparatur erfolgt. Vielmehr sei die Tür durch die Schreiner 48 AG fachmännisch repariert und seither auch nicht mehr beanstandet worden. Die Tür lasse sich jedenfalls nicht ohne erheblichen Kraftaufwand aufdrücken, wie sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 ergeben habe.

4.2.23.3 Eine Aussentür taugt zum vorausgesetzten Gebrauch einer Mietwohnung selbstverständlich nur, wenn sie nicht einfach mit der Schulter aufgedrückt werden kann. Der blosse Ersatz eines Griffs vermöchte ein Problem beim Schloss entgegen der Meinung der Beklagten auch nicht zu beheben. Absolute Sicherheit können Fenster und Türen aber nicht bieten. Einbrecher können sich mit geeignetem Werkzeug auch bei tadellosen Installationen erfahrungsgemäss binnen zwei oder drei Minuten Zutritt zu einem Haus verschaffen. VA3-M1 bestätigte namens der Beklagten in der Nachricht vom 29. Januar 2020 an den Schreiner B., dass die Tür zur Küche relativ einfach aufgedrückt werden könne. In einer weiteren Nachricht vom 30. März 2020 erteilte V4 auf Z.s Meldung hin der Firma Schreiner X. einen Reparaturauftrag für das Küchenfenster, wobei damit die Gartentür der Küche gemeint war, die Z. in seiner vorausgegangenen Nachricht fotografiert hatte, samt sicherndem Besenstiel. Die Klägerin schweigt allerdings dazu, was aus den Arbeiten geworden ist bzw. was genau an den Arbeiten nicht «beendet» worden sein soll – dies stimmt die geneigten Lesenden mit Blick auf die schon mehrfach konstatierte Neigung der Klägerin zu Übertreibungen vorsichtig. Immerhin behauptete diese, die Türe könne noch immer mit einem Schulterstoss aufgedrückt werden. Ausgeschlossen war das allein aufgrund der von der Beklagten präsentierten Rechnung zwar nicht gänzlich. Immerhin wurde damals ein «Fenstergriff schliessbar» montiert. Weiter erschien die Tür seit der Reparatur vom 30. März 2020 in

der Korrespondenz der Parteien bzw. der Verwaltung nicht mehr; die Klägerin behauptet auch nichts anderes, auch nicht in der Replik. Aus act. [...] geht hervor, dass die letzte Reklamation von Z. unmittelbar vor Erteilung des Reparaturauftrags an die Schreiner X. am 30. März 2020 erfolgte. Die Klägerin hätte es sich daher selber zuzuschreiben, wenn ein nach wie vor bestehender Mangel nicht behoben worden wäre.

Der Augenschein vom 30. Juni 2022 brachte Klarheit: Die Küchentür ist am ganzen Rahmen mit Schliessverstärkungen versehen und lässt sich jedenfalls nicht ohne ganz erheblichen Kraftaufwand aufdrücken, wobei beim Augenschein darauf verzichtet wurde auch zu testen, ob ein kräftiger Tritt allenfalls genügen würde, wie Z. dies behauptete – offenbar ohne es selber je ausprobiert zu haben. Ein Mangel ist zu verneinen, denn die Tür ist nicht schlechter gesichert als jedes durchschnittliche Modell ihrer Art. Dass dies keinen Schutz gegen zu allem entschlossene Einbrecher garantiert, besonders wenn diese über hinreichend Zeit verfügen, ändert an der mietrechtlichen Einschätzung nichts. Die abenteuerlichen Behauptungen der Klägerin in der Stellungnahme zu den Dupliknoten ändern daran nichts. Wenn der Schreiner Lu. gegenüber Z. am 3. November 2025 bemerkt haben sollte, «dass die Tür als Sitzplatztür per se [sic!] wie auch im aktuellen schlechten Zustand ein Sicherheitsrisiko sei, da sie mit einem Schraubenzieher mit einem kurzen Handgriff problemlos aufgehebelt werden könne», vermöchte dies höchstens zu bestätigen, dass der Klägerin die Tür als solche nicht passt, während sie konkrete Mängel nicht aufzuzeigen in der Lage ist. Türen dieser Art mögen nur einen begrenzten Einbruchsschutz bieten. Dies stellt aber keinen Mangel im vorne umschriebenen Sinn dar und verschafft der Klägerin keinen Anspruch auf einen Ersatz durch ein anderes Modell, etwa eine Panzertür.

(Zur Situation bezüglich Balkontür im 1. OG, welche die Klägerin zu Beginn des Verfahrens mit der Küchentür verwechselt hat vgl. Ziff. 4.2.41)

4.2.24 Platten beim Pool

4.2.24.1 Die Klägerin machte geltend, bei der Sanierung des Pools (s. hinten Ziff. 4.2.28) hätten die Handwerker Schäden an der Umgebung angerichtet. Z. habe V4 am 2. und 15. September 2020 Meldungen mit Fotos von den Schäden an den

Steinplatten geschickt. Am 17. September 2020 hätten die Genannten einen Termin mit dem Bodenleger gehabt, damit V4 die Reparaturen habe vergeben können. Spätestens damals sei auch allen klar gewesen, dass die Platten beim Pool-Einstieg noch gefehlt hätten. V4 habe diese Arbeiten am 30. November 2020 auf den Frühling 2021 verschoben. Bislang seien sie aber nicht ausgeführt worden. Nach dem Augenschein vom 30. Juni 2022 räumte die Klägerin ein, dass die Arbeiten am 21. September 2021 ausgeführt wurden.

4.2.24.2 Die Beklagte entgegnete, dass die fehlenden Platten am 21. September 2021 – also nach der Klage beim Gericht – verlegt worden seien. Sie verwies dazu in der Klageantwort auf ihre Äusserungen zu Ziff. 330.11 der Klage[...]: Beim Einstieg zum Pool hätten wenige Frontplatten beim Eingangspodest gefehlt, welche die Gebrauchstauglichkeit nicht beeinträchtigt hätten, inzwischen aber montiert worden und auf act. [...] zu sehen seien. Defekte Platten um den Pool habe es nicht gegeben. Die auf den Fotos zu sehenden Schäden an den Platten um den Pool seien entstanden in Zusammenhang mit den von der Klägerin eigenmächtig in Auftrag gegebenen Arbeiten am Pool zwischen dem 1. Mai und dem 12. Juni 2020.

Im Übrigen liege in diesem Punkt keine faktische Anerkennung vor. Rechtsbegehren Ziff. 1.24 sei vor Schlichtungsbehörde noch kein Thema gewesen, sondern erstmals mit der Klage ans Mietgericht am 9. Juni 2021 geltend gemacht worden. Zudem beziehe sich das Begehren nur auf fehlende, nicht auf kaputte Platten.

4.2.24.3 Es trifft zwar nicht zu, dass die Klägerin in Klage und Replik nur auf fehlende und nicht auch auf kaputte Platten hingewiesen hätte, auch wenn die Anträge diesen Anschein erwecken. Wieder begnügt sich indes die Klägerin teils mit unspezifischen Verweisen auf Beilagen, besonders bezüglich der Lage der angeblich kaputten Platten. Von welchen Fotos in Z.s Mail vom 2. September 2020 die Rede sein soll, wird nicht klar. Einige geringfügige Schäden sind auf einzelnen Fotos in [...] zu erkennen, welche Beilage die Klägerin in der Klage zitierte. Diejenigen Bilder, die den Pool betreffen und in anderem Zusammenhang eingereicht wurden (so dass sie ohnehin unbeachtlich sind), zeigen keine ästhetischen Schäden an den Platten, jedenfalls keine, die eine verminderte Gebrauchstauglichkeit von Pool oder Umgebung nach sich ziehen. Welche angeblich zuvor beschädigten

Platten am 21. September 2021 ersetzt worden sein sollen, erläuterte die Klägerin in der Replik nicht. Sie machte sich beim Augenschein auch nicht die Mühe, auf die angeblich ersetzten Platten hinzuweisen, obwohl sie dazu Gelegenheit hatte.

Wo überall Platten fehlen sollten, war aufgrund der ursprünglichen Klage unklar (vgl. act. [...] S. 3-6, vielleicht auch S. 7 f., kaum S. 9 f., sicher nicht S. 11 ff., aufgenommen wohl beim Vorplatz der Villa). Alles ab S. 7 ist ungenügend spezifiziert und ohnehin nicht weiter zu diskutieren. Ein (früherer) Mangel ist nicht genügend behauptet oder erreicht das erforderliche Ausmass für die Annahme einer relevanten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Sache nicht. V4 hat auch keine Zusicherungen gemacht. Z. verlangte zwar in der Nachricht vom 15. September 2020, dass V4 sich die abgeschlagenen Sandsteine beim Pool ansehe, V4 sicherte darauf aber nur zu, mit dem Plättlleger vorbeizukommen zur «Poolfertigstellung aussen» bzw. zur «Vorbesichtigung der notwendigen Arbeiten». Die Plattenlegerarbeiten, die in act. [...] erwähnt werden, betreffen den Poolbereich nicht in erkennbarer Weise. Wo genau welche Platten mangelhaft sein sollen, geht aus den Rechtsschriften der Klägerin trotz mehrfacher Hinweise der Gegenpartei und des Gerichts bis heute nicht hervor. Die vereinzelt in den Beilagen sind jedenfalls nicht selbsterklärend im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Weiterungen erübrigen sich somit.

Nur in Zusammenhang mit der Klageantwort war ersichtlich, wo die Klägerin auf act. [...] *fehlende* Platten ausmachte: Inzwischen wurden offenbar Frontplatten auf den Betonsockel des Podests bei der Pool-Treppe montiert. Der aktuelle Zustand erschliesst sich diesbezüglich aus den beim Augenschein vom 30. Juni 2022 erstellten Fotos ([...]; bestätigt auch von der Klägerin in der Replik). Dass inzwischen Frontplatten beim Steinpodest angebracht wurden, heisst nun aber nicht, dass der lediglich mit Deckplatten ausgestattete, nackte Betonsockel, der zuvor bestand, als mangelhaft zu qualifizieren wäre. Allein daraus, dass die Beklagte Frontplatten montieren liess, kann die Klägerin nichts ableiten – einen Anspruch darauf vermittelte ihr der bestehende Mietvertrag nicht. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen, ohne dass der Einwand der Beklagten geprüft zu werden braucht, dass der geltend gemachte Anspruch mangels Kenntnis vom angeblichen Mangel schon

deshalb nicht bestehen könne, weil die Klägerin Platten erstmals im vorliegenden Gerichtsverfahren zum Thema gemacht habe (was zutrifft, vgl. [...]).

4.2.25 Randstein beim Fussweg

4.2.25.1 Die Klägerin macht geltend, bei den Grabungen neben der Einliegerwohnung sei der Randstein des Fusswegs beschädigt und seither nicht repariert worden, obwohl V4 eine Reparatur im Frühjahr 2021 angekündigt habe.

4.2.25.2 Die Beklagte bestreitet auch hier einen Mangel im mietrechtlichen Sinn. Eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit oder der Ästhetik liege bei dieser absoluten Bagatelle nicht vor, zumal auch keine Stolpergefahr bestehe.

Auch eine Minderung komme, wenn überhaupt, frühestens ab Erhalt der E-Mail vom 15. Dezember 2020 infrage.

4.2.25.3 Aus dem 2. Foto in [...] sowie aufgrund des Augenscheins vom 20. Juni 2022 hat sich ergeben, dass ein grösseres Stück des Mäuerchens am oberen Rand der Treppe zur Einliegerwohnung herausgebrochen ist. V4 schrieb dazu am 23. Dezember 2020, das abgebildete Mäuerchen befinde sich nicht auf dem gemieteten Grundstück (und könne nicht im Winter gemauert werden, [...]). Auf die angebliche Lage des Randsteins ausserhalb des Grundstücks hat die Beklagte sich im Prozess allerdings nicht berufen, so dass dies allein der Annahme eines Mangels an der Mietsache nicht entgegensteht.

Der Mangel ist zwar in erster Linie ästhetischer Natur, birgt aber die Gefahr grösserer Schäden durch eindringendes und gefrierendes Wasser. Nicht überzeugend, aber nach dem Gesagten auch nicht relevant ist die Behauptung der Klägerin, der Schaden stelle ein Sicherheitsrisiko dar. Repariert wurde die Mauer bis zum Augenschein und offenbar auch seither nicht (Replik v. 21. Juni 2023: [...]).

4.2.26 Kaputte Store vor dem Wohnzimmer

4.2.26.1 Die Klägerin macht geltend, ihre Rechtsvertreterin habe V4 am 25. Januar 2021 angezeigt, dass sich eine Dachlawine oberhalb des Wohnzimmers gelöst habe, die teils im Storen gelandet sei, die «zum angenehmeren Aufenthalt in diesem Raum und zum Schutz der sich darin befindlichen wertvollen antiken Möbel» leicht ausgefahren gewesen sei. V4 habe darin ein Fehlverhalten der Klägerin

gesehen, während diese der Auffassung gewesen sei, sich auf die Schneesicherungen auf dem Dach verlassen zu können. Auch Sensoren gebe es beim Storen keinen. V4 habe eine Offerte vorgelegt und sogar verlangt, dass die Klägerin den neuen Storen mit Funk-Sonnen-Wind-Automatik bezahle, obwohl der alte Storen seine Lebensdauer erreicht habe. Die Beklagte sei zum Ersatz zu verpflichten.

4.2.26.2 Die Beklagte wandte ein, die Klägerin sei für den Schaden am Storen verantwortlich, denn am 25. Januar 2021 sei trotz erheblichem Schneefall die Store ausgefahren gewesen. Dies stelle eine klare Sorgfaltspflichtverletzung dar. Die Möbel hätte die Klägerin auch mit den Jalousiestoren beim Wohnzimmerfenster schützen können, wenn dies nötig gewesen sein sollte. Es sei die Klägerin, die für den Schaden am 6-jährigen Storen hafte. Die Beklagte sei stets bereit gewesen, den Storen zu ersetzen, habe aber verlangt, dass die Klägerin zumindest 5/12 der Kosten übernehme, was der Restlebensdauer der Store beim Schneerutsch entspreche. Da sich die Klägerin geweigert habe, sei der Ersatz bislang unterblieben.

4.2.26.3 Den Argumenten der Beklagten sowie V4s ist wenig hinzuzufügen. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte sich die Store vor dem Wohnzimmer zwar offensichtlich als defekt; dies hat aber – wie schon unter Ziff. 4.2.15 vermerkt – die Klägerin zu verantworten: Laut den – allgemeinnotorischen und daher nicht beweisbedürftigen – Daten von Meteo Schweiz war in der Region Zürich (Messstation Fluntern) seit 12. Januar 2021 ausserordentlich heftiger Schneefall zu verzeichnen, so dass die im Januar gefallene Schneemenge 246% des Durchschnittswerts erreichte. Die Temperaturen lagen nachts durchs Band unter oder knapp am Gefrierpunkt:

MeteoSchweiz

Wo gab es wieviel Schnee?

Vom Morgen des 12. bis am Morgen des 18. Januar 2021 erreichte die Neuschneesumme in den tiefen Lagen der Ostschweiz verbreitet 40 bis 60 cm. Im zentralen Mittelland waren es 10 bis 40 cm, gegen Westen abnehmend. Richtung Genfersee blieben die Mengen in tiefen Lagen meist unter 10 cm, lokal gab es gar keinen messbaren Neuschnee. In den tiefen Lagen der östlichen Alpenländer erreichte die Neuschneesumme 70 bis 100 cm, in den tiefen Lagen des Wallis 30 bis 40 cm. Berglagen erhielten im Osten gebietsweise 140 bis 170 cm, im Westen verbreitet 60 bis 100 cm.

Lokaler Schneerekord

Die heftigsten Schneefälle erstreckten sich im östlichen Mittelland über zwei Tage. Am leicht erhöhten Messstandort Zürich-Fluntern war es mit 40 cm die fünfhöchste 2-Tages Neuschneesumme in der Messreihe seit 1931. Auf dem Flughafen Zürich wurden 37 cm gemessen, Rang 2 in der Messreihe seit 1958. Hallau am Nordrand der Schweiz erhielt eine 2-Tages Neuschneesumme von 28 cm, Rang 6 in der Messreihe seit 1964. Rang 1 belegt an allen drei Standorten das Ereignis vom 4./5. März 2006.

In den Ostalpen fielen die heftigsten Schneefälle über drei Tage. Besonders auffallend war der Messstandort Chur mit 82 cm, der höchsten 3-Tages Neuschneesumme in der weit über 100-jährigen Messreihe. Seit Messbeginn 1888 ist es erst das zweite 3-Tages Ereignis im Bereich von 80 cm.

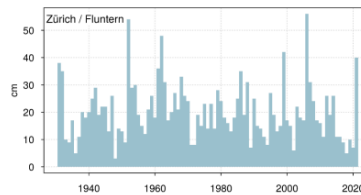


Abb. 2a:
Jährlich höchste 2-Tages
Neuschneesumme am
Messstandort Zürich-Fluntern
1931–2021.



Klimabulletin Januar 2021

Monatswerte an ausgewählten MeteoSchweiz-Messstationen im Vergleich zur Norm 1981–2010.

Station	Höhe m ü.M	Temperatur (°C)			Sonnenscheindauer (h)			Niederschlag (mm)		
		Mittel	Norm	Abw.	Summe	Norm	%	Summe	Norm	%
Bern	553	0.6	-0.4	1.0	54	64	85	112	60	187
Zürich	556	0.6	0.3	0.3	36	57	63	155	63	246
Genève	420	2.3	1.5	0.8	49	55	88	96	76	126
Basel	316	2.2	1.6	0.6	32	67	48	110	47	234
Engelberg	1036	-3.1	-2.1	-1.0	35	51	69	214	89	240
Sion	482	0.1	-0.1	0.2	56	92	61	100	51	196
Lugano	273	3.5	3.3	0.2	113	125	91	112	66	170
Samedan	1709	-10.1	-8.6	-1.5	84	117	71	40	28	143

Norm Langjähriger Durchschnitt 1981–2010
Abw. Abweichung der Temperatur zur Norm
% Prozent im Verhältnis zu Norm (Norm = 100%)

Quelle: <https://www.meteoswiss.ch/>, Klimabulletin Januar 2021 (PDF), <https://www.meteoschweiz.admin.ch/service-und-publikationen/publikationen/berichte-und-bulletins/2021/klimabulletin-januar-2021.html>, zuletzt besucht am 28.5.2026, S. 1, 3 und 7

Die Klägerin nahm auf diese Aufzeichnungen auch in der Replik keinen Bezug, obwohl sie sich auf die Klimabulletins, die ihr seit der Instruktionsverhandlung bekannt waren, in anderem Zusammenhang durchaus berief ([...]; vgl. vorn Ziff. 4.2.6, Brunnen).

Es handelte sich zur Zeit des Ereignisses um die dunkelste Zeit des Jahres mit häufigen Phasen von Bewölkung oder (Hoch-)Nebel, so dass das Argument, man habe Möbel oder das Raumklima vor Sonneneinstrahlung zu schützen versucht, gänzlich an den Haaren herbeigezogen scheint. Bei solchem Wetter einen Storen

unbeaufsichtigt auch nur teilweise ausgefahren zu lassen (vgl. dazu das Schadenbild in [...]), im Wissen darum, dass dieser nicht über eine Automatik verfügt, zeugt von einer klaren Sorgfaltspflichtverletzung durch die Verantwortlichen der Klägerin. Dass Schnee auch bei entsprechenden Sicherungseinrichtungen von einem Dach rutschen kann, leuchtet der durchschnittlich sorgfältigen Mieterin ohne weiteres ein, auch dass man einen Storen wegen der damit verbundenen Gefahren niemals unbeaufsichtigt in ausgefahrenem Zustand lassen sollte, besonders wenn eine Automatik fehlt. Letzteres wiederum bildet selbstverständlich nicht per se einen Mangel, sondern höchstens im Falle einer hier nicht annähernd substantiierten Zusicherung (vgl. dazu auch vorn Ziff. 4.2.15.3). Die Klägerin hat den Mangel in eigener Regie, nach Rücksprache mit der Beklagten sowie im von der Beklagten behaupteten Umfang auf eigene Kosten zu beseitigen. Soweit sie die Kosten der gesamten Arbeiten vorzuschüssen hätte, kann sich die Klägerin erst darauf berufen, nachdem ihr die entsprechenden Ausgaben entstanden sind, also entgegen ihrer Auffassung nicht schon heute.

4.2.27 Mangelhafte Reinigung bei Übergabe

4.2.27.1 Die Klägerin macht unter dem Zwischentitel «Die heute nicht mehr bestehenden Mängel» zunächst geltend, im ersten Tageslicht nach Übergabe der Sache habe sich erkennen lassen, dass die Villa am Vorabend dreckig übergeben worden sei. Das Haus, insbesondere die Heizkörper und die Küche, hätten nur so vor Dreck gestrotzt, vor «festgesetztem Staub, Mäusedreck, toten Insekten und weiterem, undefinierbarem Dreck». Trotz schneller Beanstandung durch Z. sei nichts geschehen. Die Klägerin habe nicht lange diskutieren können und eine eigene Grundreinigung auf ihre Kosten veranlasst.

4.2.27.2 Die Beklagte bestritt diese Darstellung und wies auch hier darauf hin, dass die Klägerin das Übergabeprotokoll unterzeichnet habe, ohne Vorbehalte gegen die darin postulierte Mängelfreiheit zu erheben. Eine Mängelrüge sei nicht erfolgt. Man habe der Klägerin eine Nachreinigung dennoch angeboten, welche jene abgelehnt habe mit der Begründung, das Haus müsse sowieso geputzt werden.

4.2.27.3 Die angeblich fehlende Reinigung der Sache bei Übergabe am 25. Januar 2019, für deren Nachholung der Klägerin Fr. 1'200.– in Rechnung gestellt worden seien, ist unzureichend substantiiert, und zwar auch nach der Replik und

den weiteren Eingaben und Ausführungen der Klägerin. Weshalb ein solcher Betrag gerechtfertigt und was wo genau gemacht worden sein soll, sagt die Klägerin nicht. Der genaue Zustand der Sache wurde bei Übergabe erfasst. Das Übergabeprotokoll enthält nicht den geringsten Hinweis auf eine mangelhafte Reinigung. Auch Fotos oder andere taugliche Beweismittel liegen nicht vor, nicht einmal hinreichende konkrete Behauptungen. In welchen Räumen welche Verschmutzungen bestanden haben sollen, legt die Klägerin nicht dar. Sie begnügt sich mit den zitierten Allgemeinplätzen, die für eine gehörige Substantiierung nicht ausreichen. Die Anrufung von Beweismitteln vermag konkrete Angaben nicht zu ersetzen. Aber mehr noch: Auch die angeblich schnelle Beanstandung wurde nicht konkretisiert. Und es widerspricht der allgemeinen Erfahrung (Art. 151 ZPO), dass gerade erhebliche Verschmutzungen nicht schon am Vorabend der angeblichen Entdeckung zumindest teilweise sichtbar gewesen sein sollen, etwa im Licht der auch gemäss Klägerin vorhandenen «wenigen Lampen».

Hinzu kommt, dass die Klägerin eingestandenermassen eigenmächtig zur Nachreinigung schritt, ohne diese Massnahme mit der Beklagten besprochen zu haben. Damit fehlen die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme und damit so oder anders auch für einen Anspruch auf Verwendungsersatz i.S.v. Art. 259b lit. b OR. Die Klage ist in diesem Punkt ohne Weiterungen abzuweisen.

4.2.28 *Pool*

4.2.28.1 Die Klägerin macht geltend, beim Pool im Garten seien bei der erstmaligen Abdeckung Anfang Juni 2019 (korrigiert in der Replik auf den 29. Mai 2019[...]) zahlreiche Mosaik-Plättli abgefallen gewesen und es sei eine Baustelle zum Vorschein gekommen. Mit Nichtwissen werde bestritten, dass der Pool vor dem Abschluss des Mietvertrages professionell eingewintert worden sei. Z. habe nach der Abdeckung die Mängel an VA1-M1 gemeldet. Geschehen sei lange nichts. Die weiteren von der Beklagten behaupteten Arbeiten würden bestritten. VA1-M2 habe nach dem 22. Juli 2019 eine erste Reparatur eingeleitet und die abgefallenen Plättli wieder befestigen lassen. In der Replik räumte die Klägerin ein, dass bereits am 5./6. Juni 2019 die abgefallenen Plättli wieder angeklebt worden seien. Weitere Arbeitsgänge würden bestritten. Die Leitungen zum Pool hätten neu gemacht und auch die Pool-Lichter repariert werden müssen. Nach Inbetriebnahme durch einen

Schwimmbadtechniker hätten sich die Plättli am 29. Juli 2019 aber wieder gelöst und das Wasser sei aus nicht erkennbaren Gründen abgelaufen. Entgegen der Beklagten habe dies nichts mit einer nicht korrekt befestigten Bride zu tun gehabt. Der von VA1-M2 erneut aufgebotene Techniker Fa. habe festgestellt, dass die abgefallenen Plättli die Pumpe, den Filter und die Ventile verstopft hätten. Diese hätten durch die in [...] abgebildeten Lücken bei den Gittern zum Wasserablauf ins System gelangen können. Der Pool sei 2019 an maximal 5 Tagen im August und September einsatzfähig gewesen.

Parallel zu den Arbeiten habe Z. nach Gutsprache durch VA1-M1 Abklärungen für eine flexible Schwimmbadabdeckung getroffen, da von den Bäumen und Büschen viel Laub ins Wasser gefallen sei. V2 habe am 22. Juli 2019 bekräftigt, dass die Beklagte eine solche Abdeckung zur Verfügung stellen würde, und habe einen potentiellen Lieferanten aufgeboten. Inzwischen habe die Klägerin mit Zustimmung des Technikers weiter versucht, das Bad in Betrieb zu nehmen. Dies sei jedoch aus den gleichen Gründen wie zuvor gescheitert. Im Oktober und November 2019 sei VA3-M1 dann von der Zusage betr. Abdeckung abgerückt und habe geltend gemacht, eine solche sei nicht herstellbar.

Die Klägerin sei entgegen der Beklagten ihrer Pflicht zum Zurückschneiden der Pflanzen um den Pool durchaus nachgekommen, denn sonst könnten die Sträucher nicht so aussehen wie auf den Fotos in Replikbeilage [...].

VA3-M1 habe am 4. November 2019 mitgeteilt, das Bad müsse nochmals in Stand gesetzt werden. V4 habe am 27. Februar 2020 eine nachhaltige Lösung im Frühling in Aussicht gestellt. Nach weiterem ergebnislosen E-Mail-Verkehr im April und Anfang Mai sei der zweite poollose Sommer bevorgestanden, so dass die Klägerin die Sanierung selber in Auftrag gegeben habe. V4 sei verärgert gewesen und habe Konsequenzen angedroht. Darauf habe die Klägerin die von ihr veranlassten Arbeiten einstellen lassen. V4 habe mitgeteilt, man werde nach den Vorstellungen der Beklagten vorgehen. Die Arbeiten seien schlecht koordiniert gewesen. Die Wagen der Baufirma hätten Einfahrt und Garage die meiste Zeit blockiert. Das Abschleifen des Pools habe grosse Staubmassen erzeugt, gegen die keine Schutzmassnahmen getroffen worden seien. Das ganze Haus sei verstaubt, die Nachbarn hätten reklamiert wegen des Lärms. Strom und Wasser seien ungefragt auf

Kosten der Klägerin bezogen worden. Die Klägerin habe (Anfang Juli 2019) sicherheitshalber dafür gesorgt, dass jeweils am Morgen jemand den Arbeitern den Zugang zum Grundstück habe ermöglichen können. Am 6. Juli 2020 sei dies vergeblich geschehen. Als Z. dies V4 mitgeteilt habe, habe diese «patzig» geantwortet, es sei kein Termin vereinbart gewesen. E. habe bei seinem Besuch am 9. Juli 2020 den Pool als Baustelle vorgefunden und festgehalten, der Baustaub habe sich im Garten, um den Pool, auf der Treppe ins UG und in den dem Pool zugewandten Räumen verteilt. Auf Intervention von Z. seien die erst auf Ende August geplanten weiteren Arbeiten um drei Wochen vorgezogen worden. Sie hätten in einem Fiasko mit akuten gesundheitlichen Problemen von Z. und zwei weiteren Personen geendet.

Am 12. August 2020 sei eine Fiberglas-Beschichtung auf den Untergrund aufgetragen worden, was einen beissenden Geruch verursacht habe, der das Lüften verunmöglicht und sich trotz geschlossenen Fenstern im ganzen Haus verbreitet habe. In der Nacht vom 12. auf den 13. August 2020 seien bei Z. und Y., die bei geschlossenem Fenster in der Villa übernachtet hätten, gesundheitliche Probleme in Form von Schlaflosigkeit, brennenden Augen, Husten, Übelkeit und Brechreiz aufgetreten. Z. habe gegenüber Y. angekündigt, einen Arzt aufzusuchen und das Wochenende anderswo zu verbringen. Am 14. August 2020 habe sich J., ein Mitarbeiter der C. AG, rund eine Viertelstunde im Garten aufgehalten. Auch bei ihm seien die Symptome wie Übelkeit, geblähter Bauch, Aufstossen, Kopfschmerzen, Schwindel und Erbrechen aufgetreten, obwohl er zuvor völlig gesund gewesen sei. Der Arzt PD Dr. K. habe bei Z. und Y. Vergiftungserscheinungen festgestellt, da sie Lösungsmitteldämpfen ausgesetzt gewesen seien infolge der Kunstharz-Laminierung und -Versiegelung des Pools. Es bestehe der Verdacht auf ein «Reactive Airway Dysfunction Syndrome bzw. Irritant-induced Asthma», bei Y. scheine sich auch ein Ekzem herausgebildet zu haben. Der Arzt habe empfohlen, das Anwesen bis mehrere Tage nach Abschluss der Arbeiten nicht ohne Atemschutz und Ganzkörperausrüstung zu betreten. J. sei vom Hausarzt ins Spital M. eingewiesen worden, wo er nach einigen Stunden Behandlung entlassen, danach aber zu 100% krankgeschrieben gewesen sei.

Ab dem 14. August 2020 sei die Villa für Z., Y. und J. aus gesundheitlichen Gründen unbenutzbar gewesen. Auch Lärm und Staub hätten die Nutzung verunmöglicht. Die Klägerin habe sich daher gezwungen gesehen, im Hotel «Baur-au-Lac» adäquate Ersatzräume zu mieten, die Fr. 959.– pro Nacht gekostet hätten. In der Villa hätten Z., Y. und J. sich in dieser Zeit «nur soweit nötig» aufgehalten, mehrmals kurz für ca. 10 Minuten, um Sachen zu holen oder unaufschiebbare Tätigkeiten auszuführen. Der chemische Gestank habe allen eine spürbare gesundheitliche Verschlechterung eingebracht.

Z. habe noch mehrere Monate an gesundheitlichen Problemen gelitten wie Müdigkeit, Kopfschmerzen, Kurzatmigkeit, einem klinischen Auskultationsbefund [ärztlich festgestellte Körpergeräusche], vereinbar mit chemisch-toxischer Pneumonitis, bronchialer Hyperreagibilität und Symptomen einer Beeinträchtigung des zentralen Nervensystems, wie Dr. K. im Zeugnis vom 26. November 2020 festgehalten habe. Der Arzt sei von einem Zusammenhang zur Exposition zu Epoxidharzen und Lösungsmitteln ausgegangen. Y. und J. hätten noch eine Woche an Husten, Schmerzen in der Luftröhre, Übelkeit, Brechreiz und brennenden Augen verspürt und noch mehrere Monate an vermehrten Kopfschmerzen und im Fall von J. auch von einem Druckgefühl im Brustkorb und Schlafstörungen gelitten. Ihre Ärzte hätten dies ebenfalls in Verbindung gebracht zum Vorfall vom 14. August 2020. Der zeitliche Zusammenhang sei offensichtlich. Auch inhaltlich sei ein Zusammenhang klar, denn die Chemikalien seien nicht korrekt verwendet worden und die Symptome sowie die im Blut der Betroffenen enthaltenen Stoffe wären sonst nicht aufgefunden worden.

Gemäss Polizeirapport vom 2. Oktober 2020 sei eine Rekonstruktion der Ereignisse vom 13./14. August 2020 nicht möglich. Unmittelbar bei der Abluftröhre beim mit einer Holz- und Folienkonstruktion abgedeckten Pool sei der Geruch ziemlich intensiv, aber vertretbar gewesen. Der Forensiker R. L. habe empfohlen, eine Abluftrohr-Verlängerung anzubringen. Anders als bei den Arbeiten im Pool, die mit Schutzanzug und -masken ausgeführt worden seien, seien ausserhalb keine Vorkehrungen getroffen worden. Abschliessend sei die Rechtsvertreterin der Klägerin von der Polizei orientiert worden, dass die aktuelle Situation nicht gesundheitsbedrohlich sei.

Zu Beginn der Arbeiten habe der Abluftschlauch noch Richtung Villa gezeigt. Ab dem 18. August 2020 habe er zwar weg von der Villa gewiesen; die Luft sei aber von einer Mauer zur Villa zurückgelenkt worden. Von der ursprünglichen Situation existierten keine Aufnahmen. Dem beklagten Rechtsvertreter sei der ganze Vorfall am 19. August 2020, wenige Tage später auch der Liegenschaftsverwalterin V4 mitgeteilt worden. Da keine Reaktion erfolgt sei, habe Z. eine gründliche Reinigung vom Baustaub durch die ACE Security GmbH am 7. September 2020 veranlassen müssen. Diese habe 32.5 Mannstunden umfasst und Fr. 1'000.– gekostet.

Am 27./28. August 2020 sei der Pool in Betrieb genommen worden. Die Reinigungsarbeiten habe Z. V4 am 31. August 2020 angekündigt, ebenso habe er verlangt, dass die auf Rechnung der Klägerin bezogenen Strom- und Wasserkosten dieser zurückvergütet würden, was V4 akzeptiert habe. Sie habe auch behauptet, die Fenster und Rollläden seien gereinigt worden, was bestritten werde.

Es treffe nicht zu, dass die Verwaltung vor den Arbeiten darauf hingewiesen habe, dass der Geruch von Fiberglas störend sein könne. Act. [...] enthalte kein entsprechendes Eingeständnis.

4.2.28.2 Die Beklagte wandte ein, der Pool sei bei Vertragsschluss fachmännisch eingewintert gewesen. Dass die Klägerin dies in Abrede stelle, sei nicht nachzuvollziehen. Es existierten überdies auch Nahaufnahmen von den Abdeckungsarbeiten im Oktober 2018. Die Abdeckung sei am 29. Mai 2019 durch die QA. AG erfolgt. Es seien einzelne Mosaikplättli abgefallen gewesen. Diese seien nach einer Mitteilung der Klägerin vom 3. Juni 2019 am 5./6. Juni 2019 wieder angebracht worden. Der Boden sei zusätzlich verfugt und das Schwimmbad mit Zement-schleier gereinigt worden. Dass sich am 29. Juli 2019 Plättli gelöst hätten, werde bestritten. Vielmehr sei das Wasser des Pools abgelaufen, weil Z. die «Pride» [richtig Bride, d.h. Rohrschelle] des Filters der Filterpumpe nicht korrekt angezogen habe. Es treffe nicht zu, dass abgefallene Plättli die Pumpe sowie Filter und Ventil verstopft hätten. Der Pool sei jederzeit nutzbar gewesen. Vor dem 6. Juni 2019 sei keine Pool-Saison gewesen. Eine flexible Poolabdeckung sei bei Vertragsschluss nicht vorhanden gewesen; deren Fehlen bilde keinen Mangel. Es sei auch keine verbindliche Zusicherung abgegeben worden.

Soweit Laub oder Blütenstaub in den Pool gelangt sei, sei die Klägerin dafür verantwortlich, denn der Gartenunterhalt sei gemäss Vertrag (AGB Ziff. 4 B Abs. 2, 2. Satz) ihre Sache, so dass sie Pflanzen so zurückzuschneiden habe, dass ein Eintrag solcher Materialien in den Pool verhindert werde. Trotz Aufforderungen u.a. vom 15. Dezember 2020 und 1. Mai 2021 sei sie dieser Pflicht nicht nachgekommen. Auch den vertraglich vereinbarten Wartungsvertrag mit der U2 AG habe die Klägerin der Beklagten bislang nicht vorgelegt.

Tatsächlich seien gegen Ende Februar 2020 diverse Mosaikplättli heruntergefallen, allerdings weil die Klägerin es versäumt habe, ihrer Verpflichtung zu fachgerechter Einwinterung zu entsprechen. Die Klägerin habe das Wasser nicht vollständig abgelassen bzw. nach Regenfällen das gesammelte Wasser nicht entfernt. Zumindest hätte sie die im Technikraum vorhandenen schwarzen Expansionsgefässe ins Wasser legen müssen. Durch Frost seien weitere Mosaikplättli abgeplatzt, mit beträchtlichem Schaden. V4 habe am 4. März 2020 vor Ort festgestellt, dass der Pool nicht eingewintert, insbesondere nicht regen-, kälte- und schneesicher abgedeckt gewesen sei.

Obwohl der Klägerin mit E-Mail vom 28. April 2020 mitgeteilt worden sei, dass bereits zwei Offerten für eine Poolsanierung vorlägen, habe die Klägerin in vertragswidriger Weise eigenmächtig die bestehenden Mosaikplättli entfernen und ab Mai 2020 einen Zement- und einen Kunststoffputz anbringen lassen. Am 12. Juni 2020 habe sie diese Arbeiten auf Protest der Verwaltung hin kurz vor der Beendigung wieder eingestellt.

Durch das Verhalten der Klägerin seien der Beklagten Mehrkosten entstanden. So habe sie mit den Arbeiten erst am 29. Juni 2020 beginnen können. Diese Verzögerung habe allein die Klägerin zu verantworten. Am 29./30. Juni hätten sodann die von der Klägerin angebrachten Mosaikplättli, dann zwischen dem 1. und 3. Juli 2020 der Zement- und der Kunststoffputz entfernt werden müssen.

Die Kosten der Entfernung des Putzes mache man gegenüber allfälligen Ansprüchen der Klägerin verrechnungsweise geltend. Wegen der mittlerweile angebrochenen Sommerferienzeit habe sich die Kunstharz-Beschichtung bis zum 10.-20. August 2020 verzögert. Am 21. August 2020 habe auf Kosten der Beklagten eine

Reinigung der Fenster, der Rollläden und der Umgebung durch die Firma C. Clean stattgefunden. Selbst eine Poolreinigung habe die Beklagte ausführen lassen. Am 25. August 2020 seien die Einlaufdüsen und die Pool-Leuchten durch die U2 AG montiert worden. Am 26. August 2020 habe die Klägerin das Wasser einfüllen lassen, am 28. August sei der Pool betriebsbereit gewesen.

Richtig sei, dass Strom und Wasser für die Arbeiten vom Mietobjekt bezogen worden seien, in Absprache mit der Klägerin. Trotz der Arbeiten sei der Zugang zum Mietobjekt auf entsprechende Bitte jederzeit gewährleistet gewesen. Auf den Fotos der Klägerin sei weder Baustaub im Garten noch um den Pool oder auf der Treppe ins UG zu sehen. Schmutz innerhalb des Gebäudes werde bestritten. Die notwendigen Vorkehrungen seien getroffen worden. Interessanterweise sei es der Klägerin möglich gewesen, jemanden vor Ort zu delegieren, um den Handwerkern den Zugang zu ermöglichen, ohne dass Z. hätte anwesend sein müssen.

Zwar sei der Pool verspätet benutzbar gewesen. Das habe aber die Klägerin zu verantworten aufgrund der unterlassenen korrekten Einwinterung. Mit der neuen Beschichtung sei die Überwinterung des Pools vereinfacht. Die Beklagte behalte sich vor, die Aufwendungen als wertvermehrende Investitionen geltend zu machen.

Was die angeblichen Gesundheitsgefährdungen angehe, sei insbesondere Z. im Vorfeld der Arbeiten der Q. AG durch deren Mitarbeiter auf den störenden Geruch von Fiberglas hingewiesen worden. V4 habe dies auch in der E-Mail vom 13. August 2020 nochmals erwähnt, und Z. habe dies in seiner Antwort nicht in Abrede gestellt. Die geltend gemachten Unannehmlichkeiten seien selbst verschuldet und könnten der Beklagten nicht angelastet werden, zumal sie eine professionelle Firma beigezogen habe und sich daher exkulpieren könne.

Im Übrigen habe L., der von der Polizei beigezogene Experte des Forensischen Instituts Zürich, in [...] festgehalten, dass es sich bei der Beschichtung des Pools um einen normalen Arbeitsgang gehandelt habe, bei welchem unangenehm riechende Dämpfe entstanden seien, die selbst unmittelbar bei der Abluftröhre zwar ziemlich intensive, aber vertretbare Gerüche verursacht hätten. L. habe denn auch nur eine Verlängerung des Rohrs empfohlen. Gesundheitsgefährdungen von Z.

und Y. würden bestritten. Es sei ohnehin unerfindlich, weshalb sich die beiden in der Nähe der Bauarbeiten aufgehalten hätten. Dr. K. kenne die örtlichen Verhältnisse nicht und sei nie auf dem Anwesen gewesen. Die Klägerin könne aus seinen Feststellungen nichts ableiten. Ihre Ausführungen zu den angeblichen Sorgfaltspflichtverletzungen seien nicht substantiiert (a.a.O.).

Die Staatsanwaltschaft habe denn auch in der Folge kein Verfahren eröffnet. Die Polizei habe der klägerischen Rechtsvertreterin am 19. August 2020 mitgeteilt, dass keine Gefahr bestehe. Folglich habe es auch keine Notwendigkeit gegeben, extern zu übernachten oder sich tagsüber nicht im Mietobjekt aufzuhalten. Es stelle sich überdies die Frage, in welchem Hotel Z. und Y. zwischen dem 14. und 16. August 2020 gewesen sein wollten, denn die präsentierte Rechnung des «Baur-au-Lac» beziehe sich erst auf die Übernachtung vom 16. auf den 17. August 2020. Der Klägerin sei wohl auch kein Schaden entstanden, denn sie habe nicht behauptet, die Rechnung bezahlt zu haben. Es sei auch nicht nötig gewesen, 12 Tage in einem Luxushotel zu übernachten, ein Dreisternehotel hätte gereicht, und ausserdem verfügten Z. und Y. über private Wohnungen in M. LU [...] bzw. R. BE [...].

Das Abspitzen der Mosaiksteine habe inkl. Schutzmassnahmen den 30. Juni 2020 in Anspruch genommen, das Abspitzen des Zement- und Kunststoffputzes vom 1.-3. Juli 2020 sei nur deshalb notwendig gewesen, weil die Klägerin unbefugterweise zuvor einen solchen Putz habe anbringen lassen. Die Staubschutzmassnahmen seien von der S. AG ergriffen worden. Falls im Übrigen entgegen der Annahme der Beklagten Staub und Schmutz im Haus vorhanden gewesen sein sollten, sei dies auf die zuvor von der Klägerin vergebenen Arbeiten zurückzuführen gewesen.

Gewiss sei der Pool zwischen dem 29. Juni und dem 26. August 2020 nicht benützbar gewesen, das Gebäude und der Garten aber sehr wohl. Während der Beschichtung mit Kunstharz sei der Pool mit einer eigens dafür geschaffenen Holz-/Kunststoff-Folienabdeckung eingehaust gewesen. Die Abluftfröhre sei zum unbebauten Nachbargrundstück Kat.-Nr. FL3589 gerichtet gewesen. Nicht einmal die Mitarbeiter der Q. AG hätten ausserhalb der Pool-Einhausung Schutzmasken oder -anzüge getragen, zumal ja auch nach Feststellung des FOR-Experten L. keine Gefahr bestanden habe. Hätte die Klägerin die Fenster und Türen geschlossen

gehalten, wären auch ins Gebäude keine Dämpfe gedrungen. Z. und Y. müssten sich daher ein Selbstverschulden vorwerfen lassen, soweit sie die Fenster offen gelassen oder aber sich trotz entsprechender Informationen zu nahe beim Pool aufgehalten hätten.

Der Abluftschlauch sei während der Arbeiten nicht verändert worden und habe nie Richtung Villa gezeigt. Die Luft sei auch nicht via Mauer umgelenkt worden, schon gar nicht seien grosse Mengen weissen Pulvers mit grosser Kraft Richtung Villa geblasen worden.

Nach der Reinigung der Fenster seien diese sauber gewesen, eine gründliche Reinigung der ganzen Villa sei folglich nicht wegen der Bauarbeiten erforderlich gewesen oder dann nur, weil die Klägerin die Fenster trotz Kenntnis von den Arbeiten offen gelassen habe. Eine Frist zur Reinigung sei der Beklagten im Übrigen auch nie angesetzt worden, so dass die Klägerin auch keinen Kostenersatz verlangen könne. Was genau schmutzig gewesen sein soll, sei im Übrigen unsubstantiiert; am 7. September 2020 sei das gesamte Haus aber «von unten bis oben» gereinigt worden, wie aus act. [...] hervorgehe.

Was die Strombezüge für den Bau angehe, sei es keineswegs notorisch, dass die Akontozahlungen des EWZ sich auf die Höhe der Bezüge in der Vorperiode stützten. Es sei unsubstantiiert geblieben, wann wofür von wo Strom bezogen worden sein soll. Die Liegenschaft sei zudem vom 1. September 2018 bis 31. Januar 2019 leer gestanden.

4.2.28.3 Was die Beanstandungen im Jahr 2019 angeht, lässt sich den Akten nicht entnehmen, dass der Pool vor dem 29. Juli 2019 mit Kenntnis der Beklagten unbenützbar gewesen sein soll. Zwar kommt die «Baustelle» in Z.s Mängelliste vom 5. Juni 2019 vor, aber die Nachricht wurde just in einem Zeitpunkt verfasst, für welchen die Arbeiten der Firma T. in Gestalt der Rechnung vom 14. Juni 2019 dokumentiert sind. Schon aus dem Umstand, dass bis zum 29. Juli 2019 keinerlei Reklamationen mehr erfolgten, kann geschlossen werden, dass der Pool betriebsbereit war. Die gegenteilige Darstellung der Klägerin erweist sich als unsubstantiiert. Möglicherweise handelt es sich bei ihrer Einschätzung, am 29. Juli 2019 sei die Befestigung der Plättli erfolgt, um eine Verwechslung. Die Beklagte scheint

jedenfalls nur im Besitz der Rechnung für die entsprechenden Arbeiten vom 5.- 6. Juni 2019 zu sein. In der Replik behauptete die Klägerin dann zwar explizit, der Pool sei auch im Juni und Juli 2019 nicht betriebsbereit gewesen. Immerhin musste sie einräumen, dass die in der ursprünglichen Klage nicht enthaltenen Arbeiten der Firma T. vom 5./6. Juni 2019 tatsächlich stattgefunden haben.

Die von der Klägerin ins Feld geführte Korrespondenz zwischen Z. einerseits und VA1-M1 andererseits stützt die Annahme eines nicht benützbaren Pools zwischen dem 5. Juni und dem 29. Juli 2019 nicht: Z.s E-Mail stammt vom 3. Juni 2019, zwei Tage vor T.s Reparaturarbeiten. Auf den Fotos in act. [...] ist zu sehen, dass Anfang Juni an zahlreichen Stellen Plättli abgefallen waren. Z. schrieb explizit, er wolle das Bad «jetzt füllen», was impliziert, dass das nicht vorher der Fall war. Der Mai ist für gewöhnlich auch kein oder zumindest kein voller Bademonat. Die Frage ist aber für den vorliegenden Prozess letztlich nicht von Bedeutung, denn ein aktueller Behebungsanspruch wird nicht geltend gemacht, und einem Minderungs- oder Schadenersatzanspruch stehen andere Hindernisse entgegen, wie später zu zeigen ist (hinten Ziff. 4.4.2, 28. Lemma, sowie Ziff. 4.5.4.1, 2 und 4).

Bis Ende Juli 2019 fehlt es insbesondere für die Zeit nach den Reparaturen durch T. an einer (weiteren) Mängelmeldung der Klägerin, was den angeblich unbenützbaren Pool angeht. Ebenso fehlen konkrete Angaben zu einer weiteren Reparatur nach derjenigen von T.: Es ist nicht nachvollziehbar, dass Plättli über das den Abfluss deckende Gitter des Skimmers in den Pumpenkreislauf gelangen können, wie die Klägerin dies geltend macht. Sie reichte mit act. [...] stark vergrösserte Aufnahmen der Siebe über den Abflussrinnen bei der Pooloberfläche ein und dokumentierte damit erneut ihren Hang zu Verzerrungen und Übertreibungen: Wie die Situation tatsächlich aussieht, lässt sich dem entsprechenden Bild des Augenscheins vom 30. Juni 2022 entnehmen, act. [...]. Dass durch die kleinen runden Öffnungen der Abdeckung des Überlaufs abgefallene Plättchen in die Pumpe hätten gelangen können, erscheint nicht plausibel, wie die Beklagte mit Recht einwandte, umso weniger als die Plättchen dazu zuerst aus dem tiefer liegenden Pool hätten in die Überlaufrinne gelangen müssen. Zudem hätte ein Defekt der Pumpe zwangsläufig eine Reparatur nach sich gezogen, welche die Klägerin nicht konkret behauptet und für welche es auch keine Belege in Form von Rechnungen oder

dergleichen gibt. Im Gegenteil: Der in der Klage zitierte E-Mail-Austausch von Mitte bis Ende Juli 2019 enthält einzig den Hinweis von Z. vom 29. Juli 2019, das Wasser sei plötzlich aus dem Pool gelaufen, wohl weil ein Ventil nicht dicht sei. Wenn damals Wasser auslaufen konnte, setzt dies zwingend voraus, dass sich zuvor Wasser im Pool befunden und dieser also entgegen den Behauptungen der Klägerin in Betrieb gestanden und (abgesehen von den Plättli) in Ordnung gewesen sein muss. Die durch keine tauglichen Beweismittel gestützte abweichende, nach wie vor unsubstantiierte Darstellung in der Replik und in späteren Darlegungen zeigt, dass die Klägerin hier schon in mutwilliger Weise prozessiert und ihren eigenen Standpunkt auch in diesem Punkt nach Belieben variiert, wenn sie sich davon einen Vorteil verspricht.

Was das am 29. Juli 2019 angeblich abgelaufene Wasser betrifft, scheint sich der Vorgang nicht wiederholt zu haben. Jedenfalls sucht man in der Klage vergebens nach substantiierten Angaben, so dass der Punkt offen bleiben kann. Die von der Beklagten erwähnte lose Bride im Technikraum kann sich im Übrigen nicht von selbst gelöst haben. Da sich diese bei einer Filterpumpe befindet, dürfte ein unsachgemässer Filterwechsel das Problem gewesen sein. Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben, denn offensichtlich trat später kein ähnlicher Vorfall ein, und zwar ohne dass die Klägerin substantiiert behauptet hätte, dies sei auf einen konkreten Reparaturvorgang zurückzuführen. Dann kann nur ein Bedienungsfehler die Ursache des ausgelaufenen Wassers gewesen sein, und es ist von der Benützbarkeit des Pools auch im August 2019 auszugehen.

Allerdings traten die ersten neuen Probleme entgegen der Darstellung der Beklagten auch nicht erst wieder im Februar 2020 auf, denn VA3-M1 schrieb, wie die Klägerin zu recht vortragen liess, bereits am 4. November 2019, das Bad müsse «nochmals» in Stand gesetzt werden. Natürlich ist nicht ausgeschlossen, dass Frostschäden aus der Zeit nach Übernahme der Sache weitere Plättli als die bereits reparierten in Mitleidenschaft gezogen haben, wie dies die Beklagte behauptet, Plättli, die Anfang Juni 2019 gerade noch knapp gehalten haben. Das liesse sich der Klägerin aber nicht anlasten, denn unbestrittenermassen liess *die Beklagte* den Pool vor Mietantritt einwintern (s. dazu nur die mit der Duplik einge-

reichten Bilder, die aus dem Oktober 2018 stammen sollen, [...]), und für den Winter 2019/2020 ist durch die Nachricht von VA3-M1 vom 4. November 2019 klar, dass eine nochmalige Instandstellung unabhängig von der Qualität der Einwinterung notwendig wurde. Der Mangel wäre also auf das Alter des Pools oder dann auf ein Fehlverhalten von Hilfspersonen der Beklagten zurückzuführen (Art. 101 OR).

Klar ist auch, dass die Mängel inzwischen behoben sind.

Was das Anliegen der Anbringung einer Schwimmbadabdeckung angeht, die unbestrittenermassen bei Mietbeginn nicht installiert war und daher ohne besondere Zusicherung auch später von der Klägerin nicht erwartet werden konnte, ergibt sich aus dem Mailverkehr von VA2-M2 mit einem entsprechenden Handwerksbetrieb vom 6. August 2019 nur, dass eine Planen-Abdeckung ein Thema war. Aus act. [...] ist – wie schon andernorts erwähnt – mit aller Deutlichkeit ersichtlich, dass die Klägerin aus einem solchen Vorgang keine Zusicherung abzuleiten vermag, denn in jener Nachricht vom gleichen Tag informierte VA2-M2 Z. über die Rückmeldung der Beklagten hinsichtlich Heizung in der Einliegerwohnung und bezüglich Brunnen, so dass Z. stets klar war, dass die Liegenschaftsverwalter ohne Rücksprache mit der Beklagten jedenfalls keine Zusicherungen betr. Eigenschaften der Mietsache machen konnten und wollten, die über den Zustand der Sache bei Übergabe und den Erhalt der Gebrauchstauglichkeit hinaus gehen sollten. Die Nachricht VA3-M1s vom 30. Oktober 2019 stellt denn auch keineswegs einen Rückzieher dar, wie die Klägerin glauben zu machen versucht: VA3-M1 wies darauf hin, dass sich die besprochene Plane aus konstruktiven Gründen nicht machen lasse. Grund dürfte wohl das wegen des Podests unterschiedliche Niveau des Beckenrands gewesen sein, welches schon Wa. als Reaktion auf die Offertanfrage Z.s in ihrer Mail vom 15. Mai 2019 erwähnt hatte (act. [...] u.; vgl. dazu Ziff. 4.2.24.3 sowie die Bilder in [...]). VA3-M1 schlug denn auch am 6. August 2019 nicht etwa eine Installation einer schneetragenden Abdeckung zulasten der Beklagten vor, sondern wies Z. nur auf die Möglichkeit hin, eine solche auf Kosten der Klägerin bei der QA.AG zu besorgen. Zudem verwies er auf die Verpflichtung der Klägerin gemäss Mietvertrag, den Pool auf ihre Kosten fachgerecht einwinteren zu lassen, etwas, das bislang mittels sog. Schalttafeln [die sich mit nur einem «I»

schreiben, weil sie zur Verschalung von Betonarbeiten genutzt werden] gemacht worden sei (act. [...]; vgl. auch den Mietvertrag, [...], «Besondere Vereinbarungen»). Diese Vertragsklausel wäre sinnlos gewesen, wenn die Beklagte tel quel zur Installation einer neuen Vorrichtung auf ihre Kosten hätte verpflichtet werden sollen. Auch V4 hat in der von der Klägerin zitierten Mail mit keinem Wort eine Abdeckung auf Kosten der Beklagten zugesichert. Substantiierte Behauptungen der Klägerin zum angeblich Geäusserten fehlen im Übrigen auch in diesem Kontext (einlässlich zu den Prinzipien vorn Ziff. 4.1).

Was sodann die Gründe für die verzögerte Sanierung angeht, ist in der E-Mail V4s vom 27. Februar 2020 schon die Rede davon, es brauche einen Termin, damit die Sanierung rechtzeitig in Angriff genommen werden könne. Z. hatte allerdings offenbar keine Zeit. Er schickte zwar am 28. Februar 2020 Fotos, in einer E-Mail ohne Text, kritisierte den Pool und dessen Installationen dann am 3. März, musste aber gleichentags von V4 nochmals darauf hingewiesen werden, dass sie dringend einen Termin für genauere Untersuchungen benötige. Danach ärgerte er sich im April schriftlich darüber, dass er ständig für Termine zur Verfügung stehen müsse, erfuhr von V4 am 21. und 28. April 2020, dass eine zweite bzw. dritte Offerte für den Pool noch ausstanden, beklagte sich am 4./5. Mai 2020 sowohl darüber, dass der Pool noch nicht bereit sei, als auch darüber dass er ständig für Termine zur Verfügung stehen müsse, torpedierte dann nicht weniger als 10 Terminanfragen des Handwerkers Ra., nur um dann ohne Rücksprache mit V4 eigene Arbeiten in Auftrag zu geben, als er damit rechnen musste, dass die von V4 aufgebotenen Handwerker ebenfalls erscheinen würden. V4 reagierte darauf am 28. Mai 2020 verständlicherweise ungehalten und schrieb Z. am 15. Juni 2020, der Pool wäre schon längst einsatzbereit, wenn er den von der Verwaltung bestellten Arbeiten nicht dazwischengefunkelt hätte. Z. drohte darauf mit einem Prozess und verlangte eine Sanierung des Pools bis 30. Juni 2020 und eine Mietzinsminderung um Fr. 2'000.– über die gesamte Mietdauer. V4 unterbreitete ihm darauf nach Rücksprache mit der Beklagten einen Vergleichsvorschlag, welche der Klägerin die Sanierung in Eigenregie gegen eine pauschale Entschädigung durch die Vermieterin von Fr. 18'000.– und gegen Verzicht auf eine Mietzinsminderung ermöglicht hätte, was Z. mit der Antwort quittierte, er verhandle nicht mehr. Darauf wiederum kündigte V4 am 17. Juni 2020 die Sanierung durch die Beklagte an. Am 19.

Juni 2020 zeigte sie sodann den Beginn der Arbeiten am 25. und 29. Juni 2020, jeweils ab Vormittag an, was Z. mit dem Hinweis quittierte, V4 wisse doch, dass er immer erst am Nachmittag ab 14.00 Uhr Zeit habe. Am 26. Juni 2020 legte er nach und stellte klar, dass er für Empfang und Beaufsichtigung von Arbeiten an der Liegenschaft nicht weiter zur Verfügung stehen und auch den Funksender nicht herausgeben werde.

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass die Klägerin bis Ende Juni 2020 alles tat, um eine Sanierung des Pools, welche die Beklagte längst aufgegeben hatte, zu hintertreiben. Dieses Verhalten stellt eine Vertragsverletzung im Sinne von Art. 97, 257h und 260a OR dar, denn die Klägerin hatte die Arbeiten am Pool zu dulden und durfte ohne Zustimmung der Beklagten nicht selber zur Tat schreiten. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb es der als Aktiengesellschaft organisierten Klägerin nicht möglich war, jemanden zu den nötigen Unterstützungshandlungen zur Baustelle zu delegieren. Wie schon erwähnt ist Z.s Ansinnen, alles persönlich zu überwachen und niemandem sonst den Zugang zur Liegenschaft zu gestatten, mit Art. 257h OR und auch allgemein mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren. Für die eigenmächtige Sanierung hatte die Klägerin auch unter dem Titel der Ersatzvornahme kein Recht, und zwar auch wenn man dies unter dem Blickwinkel von Art. 259b lit. b OR betrachtet (auf welche Bestimmung die Klägerin sich erst in der Replik berief), denn die Beklagte hatte bereits in tunlicher Weise auf die Reparaturaufforderungen reagiert, während die Klägerin hinter ihrem Rücken eigenmächtig handelte und Aufträge erteilte. Das Verschulden der Klägerin, insbes. ihres Funktionärs Z. verlagert die Verantwortlichkeit für die Mängel am Pool in der entscheidenden Phase auf die Klägerin, so dass sämtliche Mängelrechte aufgehoben sind (vgl. Art. 259a Abs. 1 OR: «... Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch ...»). Von einer berechtigten Ersatzvornahme kann unter solchen Vorzeichen jedenfalls nicht gesprochen werden.

Aber damit nicht genug. Obwohl er die Verzögerungen samt und sonders verschuldet hatte, beklagte Z. sich am 1. und 5. Juli 2020 über die schlechte Organisation der Arbeiten, insbes. über die Blockierung der Zufahrt und über Lärm und Staub. Wie genau dies ausgesehen hat, erläuterte die Klägerin nicht in substantiierter Weise. Derweil musste V4 die geplanten Termine verschieben, weil der von Z.

gewünschte Zeitpunkt einem Handwerker wegen einer anderweitigen Verpflichtung nicht passte. Am 5. Juli 2020 reklamierte Z., dass die Arbeiten schon um 7.00 Uhr begonnen hätten, und verlangte eine Verlegung auf frühestens 8.00 Uhr. Dies widerspricht den städtischen Ruhezeiten, gemäss welchen bereits ab 7.00 Uhr lärmige Arbeiten erlaubt sind, ungeachtet der Meinung von Nachbarn. Z. kündigte gar an, er fahre demnächst in die Ferien und werde dann einfach abschliessen. Das immerhin tat er aber dann doch nicht. In der Zwischenzeit hatte er es nun organisieren können, dass eine Vertrauensperson den Handwerkern den Zugang zur Liegenschaft ermöglichte. Am 7. Juli 2020 beschwerte er sich bei V4 darüber, die fragliche Person habe umsonst gewartet, worauf V4 ihm – unbestrittenermassen wahrheitsgemäss – antwortete, es sei kein Termin vereinbart gewesen. Was daran «patzig» gewesen sein soll, erschliesst sich nicht. Sollte sich V4 über das Verhalten von Z. geärgert haben, wäre das nicht völlig unverständlich. Auf die Mitteilung V4s vom 8. Juli 2020, wonach die Beschichtung des Pools auf den 31. August 2020 terminiert sei reagierte die Klägerin zunächst nicht. Dann liess sie am 20. Juli 2020 einen für den 22. Juli 2020 geplanten und von V4 am 8. Juli 2020 bestätigten Termin mit einem Versicherungsvertreter platzen und bemängelte die späte Ansetzung der Sanierung des Pools. Obwohl die Klägerin dies mit Blick auf die Ferienzeit und das vorausgegangene Verhalten ihres Funktionärs keineswegs erwarten konnte, bemühte V4 sich um einen früheren Termin und erreichte eine Vorverlegung auf den 10. bis 21. August 2020; zugleich sicherte sie auch die Übernahme der Strommehrkosten zu.

Aus dem zeitlichen Ablauf der Sanierung kann die Klägerin für sich nichts ableiten, denn es ist aufgrund der geschilderten Umstände klar, dass sie es sich selber zuzuschreiben hat, dass die Sanierung nicht schon vor der Badesaison 2020 (Juni bis August) über die Bühne gehen konnte.

Was die mit der Sanierung verbundenen Immissionen angeht, haftet die Beklagte nach Art. 101 OR zwar auch für ein allfälliges Verschulden der von ihr beigezogenen Handwerker. Das allein verschafft der Klägerin aber keine Ansprüche.

Zunächst räumt diese ein, dass sie über keine Aufzeichnungen aus der relevanten Zeit verfügt. Die angeblich zwischen dem 29. Juni und 5. Juli 2020 angefertigten Fotos sprechen entgegen der Auffassung der Klägerin alles andere als «Bände»,

sondern sagen schlicht nichts aus: Das erste Bild zeigt ein Fenster mit Staubflecken, wie sie auch nach einem starken Regen im Anschluss an eine Trockenperiode zu beobachten sind. Wo das iPad in Bild 2 sich bei der Verschmutzung befunden hat, erläutert die Klägerin nicht. Der kleine Ausschnitt, den die fotografierende Person gewählt hat, verhindert in für jedermann ins Auge springender Weise, dass das Bild als selbsterklärend im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten kann. Generell fehlt es für die angebliche Verschmutzung durch die Arbeiten am Pool an Bildern von den Innenräumen des Mietobjekts. Auf Bild 3 in act. [...] ist eine geringe Staubeentwicklung bei Schleifarbeiten am Pool zu erkennen. Nicht einmal die angrenzende Rasenfläche hat nennenswerten Staub angesetzt. Bild 4 zeigt Gerätschaften der Handwerker beim Brunnen. Was die Klägerin damit sagen will, ist unklar. Bild 5 zeigt einen Lieferwagen auf der Einfahrt. Weshalb dieser wie lange welche Störungen verursacht haben soll, erläutert die Klägerin nicht. Bild 6 soll offenbar den Unterschied zwischen der Ober- und der Unterseite zweier Sitzkissen von Gartenstühlen aufzeigen, die sich unmittelbar beim Pool befunden haben dürften, wie das Mäuerchen im Hintergrund zeigt. Die Klägerin schweigt sich dazu aus, also wird auch das Gericht aus dem Foto nichts ableiten. Dass die Kissen allenfalls aufgrund der Bauarbeiten staubig wurden, hätte die Klägerin sich selbst zuzuschreiben, denn es wäre ihr freigestanden, vor den Bauarbeiten ihr Mobiliar aus der Umgebung des Pools zu entfernen. Soweit die Klägerin geltend machte, aus den Fotos 10 und 11 in der Dokumentation E.s sei nicht ersichtlich, dass ausserhalb der abgebildeten Baustelle kein Staub vorhanden gewesen sei, verkennt sie, dass sie es ist, die den Mangel zu substantiieren hätte.

Das erste Video auf dem eingereichten Memory-Stick, welches nach Angaben der Klägerin aus dem gleichen Zeitraum wie die Bilder stammen soll, zeigt Spitzarbeiten am Pool, welche offenbar keine nennenswerten Immissionen über den Pool und den unmittelbar angrenzenden Bereich hinaus verursacht haben. Die offerierten E-Mails insbesondere von Z. sind völlig unspezifisch. Was die polizeiliche Befragung von Y. vom 28. September 2020 angeht, waren ihre Angaben zu Staub und Schmutz so unspezifisch wie die Behauptungen der Klägerin im vorliegenden Zivilprozess; zum genauen Zeitraum machte sie gar keine Angaben (s. insbes. Antwort auf Frage 11). Nicht einmal ob die Fenster und Türen während der Arbeiten geschlossen waren, lässt sich ihren Ausführungen entnehmen. All dies gilt

auch für die Feststellungen E.s vom 9. Juli in seinem am 17. Juli 2020 verfassten Bericht. Dieser spricht zwar von Baustaub, der sich im Garten verteilt habe, auf der Treppe im UG und in den dem Pool zugewandten Räumen. Woraus er ableitet, dass da nicht die nötigen Vorkehrungen getroffen wurden und vor allem wer dafür verantwortlich war, ist nicht ersichtlich, zumal er beifügte: «... oder der Wind war zu stark ...».

Es ist zwar nach allgemeiner Erfahrung (Art. 151 ZPO) davon auszugehen, dass die Schleifarbeiten am Pool grössere Staubimmissionen verursacht haben, die auch Reinigungsarbeiten im Haus erforderlich machten, denn der feine Staub vom Schleifen kann hartnäckig sein. Da jegliche Bilder von innerhalb des Hauses fehlen und die Klägerin einfach pauschal auf Z.s Mail und den vagen Bericht von E. verweist, sind Grad und Ursache der Verschmutzung im Haus unklar. Sollten die Fenster offen oder auch nur gekippt gewesen sein, hätte die Klägerin sich die Beeinträchtigung selber zuzuschreiben, zumal nicht anzunehmen ist, dass es einen vernünftigen Grund gegeben hat, um während der heissen Tageszeit zu lüften. Die Schleifarbeiten sind auch nach Darstellung der Klägerin schon Anfang Juli erfolgt, also vor dem Beginn der auf den 10. August vorverlegten Spritzarbeiten.

Auch der genaue Zeitraum der Beeinträchtigungen ist nicht rechtsgenügend behauptet. Die Schleifarbeiten sind auch nach Darstellung der Klägerin schon Anfang Juli erfolgt, jedenfalls vor Beginn der auf den 10. August vorverlegten Spritzarbeiten. Gemäss Klage sollen die in act. [...] enthaltenen Fotos und das erste Video auf dem eingereichten Memory-Stick aus der Zeit vom 29. Juni bis 6. Juli 2020 stammen. Wir sprechen also von Arbeiten von etwa einer Woche, wobei eher nicht anzunehmen ist, dass nach den Schleifarbeiten bereits eine Reinigung vorgenommen wurde, so dass es durchaus sein kann, dass das Problem des Staubs bis 12. August 2020 bestand, als das Zelt über den Pool gespannt wurde für die Spritzarbeiten.

Was die Spritzarbeiten und die behaupteten Folgen angeht, ist die Darstellung der Klägerin nicht nachvollziehbar, soweit sie überhaupt genügend substantiiert ist. Die Klägerin verweist zunächst auf die schon erwähnte E-Mail von Z. vom 13. August 2020, in welcher dieser sich über den Geruch beschwerte. Dafür dass sich der Geruch im ganzen Haus verbreitet haben soll, bietet sie die Befragungen von

J., Z. und Y. an und verweist im Übrigen auf deren polizeiliche Befragung vom 28. August sowie vom 10. und 28. September 2020. Bei J. handelt es sich offenbar um den Chauffeur und Gärtner von Z..

Bei der Polizei führte J. am 28. August 2020 aus, er habe am 14. August 2020 nach 13.00 Uhr in unmittelbarer Nähe des Abluftrohrs, welches aus dem abgedeckten Pool ins Freie führte, «Umgebungsarbeiten» erledigen wollen. Was genau er in der Nähe des offensichtlich die Dämpfe aus dem Inneren des Zeltes wegführenden Rohres zu schaffen hatte, sagte er nicht.

Begründet ist in diesem Zusammenhang der Einwand der Beklagten, die Firma Q. habe vor den Arbeiten darauf hingewiesen, dass der Geruch von Fiberglas störend sein könne. Der E-Mail-Austausch zwischen Z. und V4 vom 13./14. August 2020 belegt dies entgegen der Meinung der Klägerin insofern, als Z. die von V4 behauptete vorausgegangene Warnung der Q. in seiner Antwort nicht bestritten hat. Die Bestreitung der Warnung als solche ist denn auch nicht mit Beweisofferten untermauert. Also wussten die Funktionäre der Klägerin, dass es nicht ratsam war, sich während der Arbeiten in der Nähe des Pools aufzuhalten. Weshalb nicht nur J., sondern auch Z. und Y. sich nicht danach richteten, ist nicht nachvollziehbar.

J. blieb gemäss seinen polizeilichen Aussagen ganze 15-20 Minuten beim Rohr, obwohl es nach seinem Bekunden viel zu stark roch. Dann sei er nach Hause gefahren nach B./SO, was einer Fahrzeit von etwa einer Stunde entspricht. 30 Minuten nach Ankunft habe er Blähungen bekommen, es sei ihm übel geworden und er habe Kopfschmerzen gehabt. Auf dem Weg zum Arzt habe er erbrechen müssen. Im Spital (in M./LU, also rund 45 km von B./SO entfernt) um 15:30 Uhr habe man ihm gesagt, er habe zu wenig Sauerstoff, dafür Giftstoffe im Blut. Er habe durch eine Maske atmen müssen. Nach einer Weile sei es ihm besser gegangen und er habe nach Hause gehen wollen. Seine Tochter habe an jenem Tag Geburtstag gehabt, er habe noch Kuchen im Auto gehabt und deshalb gefragt, ob er nach Hause könne. Um 19.00 Uhr habe er gehen können. Die Kopfschmerzen seien noch dagewesen, aber das Aufstossen, das ihn am meisten gestört habe, sei weg gewesen. Eine Woche habe er sehr schlecht geschlafen, dann sei es besser geworden. Z. sei ins Hotel gezogen. J. habe dann in der Mietliegenschaft die Katzen füttern und Z. täglich chauffieren müssen. Am 14. August 2020 habe das

Abluftrohr zur Treppe des Pools gezeigt. Erst am 18. August 2020 sei es verlängert und zum Nachbargrundstück geführt worden. Es sei ein weisses Pulver ausgetreten, dass er eingeatmet habe. Auf einem [im vorliegenden Prozess offenbar nicht eingereichten] Foto «Nr. 2» der Polizei [welches laut dem Protokoll der Antwort zu Frage 13 am 18. August 2020 erstellt worden sein soll] zeige das Rohr bereits in die andere Richtung [zum Nachbarn]. J. konnte nicht sagen, ob die Verlegung erfolgt war, um den Rasen zu schonen. Der Pool sei wohl gut abgedeckt gewesen. Auf den Vorhalt, der Pool sei mit einem Kunstharz namens «BÜFA Swim. NPG Top Coats» behandelt worden, Messungen des Forensischen Instituts vom 19. August 2020 hätten keine Überschreitung des Grenzwerts angezeigt und das Messgerät habe auch keinen Alarm gegeben, meinte J. nur, er sei allenfalls allergisch gegen das Material. «Fakt» sei, dass er wegen dieses Materials im Spital gelandet sei. Er habe gar nicht daran gedacht, schon am 14. August 2020 die Polizei zu alarmieren. Er sei etwa 15 Minuten lang 8 m vom Rohr entfernt gewesen. Eine Minute sei er unmittelbar neben dem Rohr gewesen. Er wisse, dass es Z. sehr schlecht gegangen sei. Y. habe er seit dem 14. August 2020 nicht mehr gesehen. Es sei eine Frechheit, wenn der Mitarbeiter der Q. gesagt habe, dass es lediglich unangenehm gerochen habe. Noch 10 Tage habe es gestunken im Haus.

Y. meinte gegenüber der Polizei am 28. September 2020, sie habe in der Nacht vom 13. auf den 14. August 2020 [d.h. von Do auf Fr] in der Villa übernachtet. Am Morgen des 14. August sei sie mit brennenden Augen und trockenem Hals erwacht. Sie sei dann die Katzen füttern gegangen und habe festgestellt, dass es im EG stark gerochen habe nach einer Chemikalie, Farbe, PET oder so, sie wisse es nicht genau. Dann habe sie Kopfschmerzen bekommen; sie habe sonst nie welche. Gegen Abend sei es immer schlimmer geworden, also sei sie zum Arzt Dr. K. gegangen. Dieser habe das Blut untersucht und gesagt, Quecksilber- und Bleianteil seien hoch. Die linke Seite der Lunge sei trocken. Y. gab an, der trockene Hals und die trockenen Augen seien die Folge der ganzen Woche gewesen. Sie sei die Person, die am meisten im Haus sei. In sämtlichen Räumen habe es gerochen, besonders im EG und auf der Treppe. Draussen sei sie nicht so lange gewesen, aber ja, auch dort habe es gerochen, vor allem dort, wo sie die Katzen füttere. Diese hätten sich komisch benommen und gehustet. Sie sei nicht sicher, ob der Geruch schon am Mittwoch vorhanden gewesen sei [12.8.]. Am 13. sei sie dem

Geruch den ganzen Tag und durch die Nacht ausgesetzt gewesen, am 14. August bis ca. 13.00 Uhr. Dann sei sie zum Arzt gegangen. Der Pool sei abgedeckt gewesen bei der Auftragung des Belags. Auf Vorhalt der Aussage des Q.-Mitarbeiters Hammer, der erwähnt habe, man verwende das Material seit Jahren, dieses rieche zwar unangenehm, aber nur der Mitarbeiter im Zelt schütze sich mit einer Atemmaske, während die Mitarbeiter ausserhalb sich ohne Schutzkleidung bewegten, meinte Y. nur, sie habe die Mitarbeiter draussen beobachten können. Diejenigen, die unmittelbar aus dem Zelt gekommen seien, hätten die Maske noch getragen. Mehr könne sie nicht sagen. Sie selber habe keine Maske getragen, als sie beim Pool gewesen sei. Auf die Frage, wieso sie sich dort aufgehalten habe, sagte sie, sie sei am Lernen gewesen und habe zwischendurch frische Luft gebraucht, deshalb sei immer wieder kurz nach draussen gegangen und habe sich ca. 5 m vom Pool entfernt im Garten aufgehalten, der «nicht sehr gross» sei. Das Abluftrohr habe zuerst Richtung Haus geschaut. Die Messungen hätten wohl nicht erst am 19. August 2020 gemacht werden müssen. Es sei nicht ihr erster Gedanke gewesen, die Polizei zu alarmieren. Sie habe ca. eine Woche einen trockenen Hals gehabt und husten müssen.

Z. schliesslich gab schon am 10. September 2020 an, vom 13. zum 14. August 2020 habe er in der Liegenschaft übernachtet. Die Augen hätten gebrannt, er habe Kopfschmerzen gehabt und ihm sei übel gewesen; er habe nicht gewusst wovon. Morgens um 4.00 Uhr habe er weg müssen nach M./LU zur Arbeit; er habe einen Termin gehabt. Im Verlauf des Tages sei er zurück gekommen und habe gemerkt, dass es «ganz extrem nach Lösungsmittel, Harz, Epoxitharz oder dergleichen» gerochen habe. Es sei unglaublich gewesen. Da sei ihm bewusst geworden, warum er in der Nacht nicht habe schlafen können und er all die Symptome gehabt habe. Er habe seine Ware gepackt und sei so schnell wie möglich weggegangen von dieser Liegenschaft, direkt zum Arzt, mit Y. Diese habe die gleichen Symptome gehabt wie er. Der Arzt habe gesagt, sie hätten Anzeichen von Vergiftungserscheinungen. Z. habe einen geröteten Hals und gerötete Augen, erhöhten Puls usw. gehabt. Der Arzt habe einen Bericht geschrieben. Es sei ihnen auch Blut abgenommen worden. Danach seien sie ins Hotel gegangen. Sie möchten sich nicht vergiften lassen. Sie seien vom 14. bis 16. August 2020 im Hotel gewesen.

Am Sonntagabend seien sie kurz zurück zur Liegenschaft gegangen. Es habe immer noch gleich gerochen, es habe «gestunken wie die Pest». Sie seien wieder ins Hotel gegangen. J. habe auch Vergiftungen gehabt. Er sei bei Z. angestellt und erledige diverse Arbeiten. Er sei näher am Pool gewesen, deshalb sei es ihm vermutlich schlechter gegangen als Z. Zwischenzeitlich habe J. ihm geschrieben, dass er im Spital sei. Dem Geruch sei Z. etwa 7 Stunden in der Nacht und 10 Minuten am folgenden Tag ausgesetzt gewesen. Auch im Hotel sei es ihm schlecht gegangen. Es gehe ihm heute [10. September 2020] noch nicht gut. Er habe immer noch Husten und habe Auswurf in der Nacht. Das letzte Mal sei er am 17. August 2020 beim Arzt gewesen, «danach noch zwei oder dreimal». Er habe gewollt, dass der Pool gekachelt und nicht mit Chemie behandelt werde. Auf Vorhalt von H.s Aussage, es habe sich um normale Arbeitsvorgänge gehandelt, bei welchen nur unangenehme Gerüche entstünden, meinte Z., er habe ja gesagt, was er denke. Ihm sei lange schlecht gewesen. Das seien nicht einfach nur unangenehme Dämpfe gewesen. Da frage er sich, was das solle. Es sei «ganz klar schädigend» gewesen. Die Arbeiter auf der Liegenschaft hätten «auf jeden Fall alle Atemschutzmasken und Schutzanzüge» getragen. Das mache man nicht, wenn es nur um unangenehme Dämpfe gehe. Erst am folgenden Tag hätten sie eine Rohrverlängerung gemacht. Ein gutes Gewissen hätten sie demzufolge sicher nicht gehabt. Auf Vorhalt, dass nur der Arbeiter im Pool nach Angaben der Q. AG Schutzkleidung trage, machte Z. geltend, er habe keine Mitarbeiter ohne Schutzanzüge gesehen. Auf Vorhalt der Polizeifotos und die Frage, was er am Rohr beanstande, meinte er: «Dass das Rohr nicht von Anfang an verlängert wurde.» Man sehe auch, dass da richtig Ware herausgekommen sei. Später musste er einräumen, dass die Arbeiter «natürlich nicht immer» Schutzanzüge getragen hätten. Sämtliche Fenster seien geschlossen gewesen. J. habe gesehen, dass die Abluft vor dem 19. August 2020 direkt zum Haus gegangen sei; Z. selber habe nicht nachgeschaut. Am 14. August 2020 habe er die Polizei nicht benachrichtigt, weil er andere Prioritäten gehabt habe. J. habe auch lange Probleme gehabt. Hier seien elementarste Vorsichtsmassnahmen missachtet worden. Das finde er menschenverachtend.

Besonders Z.s Aussagen weisen eine Reihe von sog. Fantasiesignalen auf. Deutlich tritt wiederum seine Neigung zu einer dramatisierenden Darstellung zutage,

die sich auch vom Aussageverhalten J.s und Y.s abhebt. So nannte er bestimmte Substanzen, die seine Beschwerden verursacht haben sollen, obwohl er mit seinem damaligen Wissen keine Ahnung haben konnte, um welche es sich genau gehandelt hat. Er behauptete lang anhaltende, erhebliche Beschwerden bei J., obwohl dieser nichts davon gesagt, sondern noch am Abend des 14. August 2020 mit seiner Tochter Geburtstag gefeiert und an den folgenden Tagen Z. herumchauffiert haben will, was die Behauptung der Klägerin widerlegt, J. sei zu 100% krankgeschrieben gewesen. Auffällig ist auch Z.s Tendenz zu einer drastischen Wortwahl, wie die obigen Zitate zeigen, namentlich dasjenige zum menschenverachtenden Umgang des beauftragten Handwerksbetriebs mit Sicherheitsvorschriften. Z. musste selber Übertreibungen einräumen und insbesondere seine Aussage relativieren, dass er auch ausserhalb des Zeltes Arbeiter mit Schutzausrüstung gesehen habe, obwohl er zuerst gesagt hatte, er sei am 14. August 2020 um 4.00 Uhr nach M./LU aufgebrochen und danach nur für 10 Minuten zur Liegenschaft zurückgekehrt. Selbst die Aussage zur Frage, wann er letztmals beim Arzt gewesen sein will, ist nicht frei von Widersprüchen.

Weder die – einen unproblematischen Befund zeigenden – Messungen der Polizei vom 19. August 2020, noch das Verhalten der Beteiligten unmittelbar im Anschluss an ihre angeblichen Probleme lassen darauf schliessen, dass beim Arbeitsvorgang unsorgfältig gearbeitet wurde, denn sonst hätten insbesondere Z. und Y. wohl Dr. K.s Empfehlung nachgelebt, die Behörden einzuschalten. Daran ändert entgegen der Auffassung der Klägerin auch nichts, dass die Messungen erst 5 Tage nach dem Ereignis erfolgten, als sie ihren Zweck nicht mehr erfüllen konnten, denn die Polizei hat unbestrittenermassen zumindest auch nicht festgestellt, dass verbotene oder problematische Substanzen benützt worden wären. Warum Y. und J. sich trotz der schon erwähnten Warnung durch die Q. in die Nähe des Abluftrohrs begaben, J. für nicht näher definierte «Umgebungsarbeiten», Y. angeblich mehrmals täglich zum Luftschnappen während des Lernens, bleibt ihr Geheimnis, wo sie doch wahrnehmen konnten, dass das Rohr der Entlüftung eines Bereichs diente, in welchem mit Schutzmaske gearbeitet wurde. Auch die von der Klägerin nicht näher bezeichnete Person, welche die Video-Aufnahmen in [...] angefertigt hat – wenn man den Angaben der Klägerin folgen will, muss dies nach dem 18. August 2020 geschehen sein, denn zur Zeit der Aufnahmen soll das Rohr von der

Treppe des Pools bereits zur gefilmten Position verlegt worden sein – hätte sich qualifiziert unvernünftig verhalten, denn nach dem 14. August 2020 sollen bei allen infrage kommenden Personen schon gesundheitliche Probleme aufgetreten sein, so dass nicht einleuchtet, wieso sich eine geschädigte Person ein weiteres Mal in unmittelbarer Nähe des Rohrs aufgehalten haben sollte, um Filmaufnahmen anzufertigen.

Der Arztbericht von PD Dr. K. vom 18. August 2020 beruht weitgehend auf den Angaben, die Z. und Y. ihm gemacht hatten. Welches Blutbild sich ergeben hatte, ist dem Bericht nicht zu entnehmen, obwohl Y. angab, bei ihr seien erhöhte Quecksilber- und Bleiwerte festgestellt worden. Die Klägerin behauptet im Übrigen mit keinem Wort, die erwähnten Schwermetalle seien Bestandteile des zur Poolbeschichtung verwendeten Materials gewesen. K.s Zeugnis enthält im Übrigen selber Übertreibungsanzeichen. Seine Empfehlung vom 18. August 2020, das Anwesen solle bis mehrere Tage nach Abschluss der Arbeiten nicht ohne Atemschutzausrüstung und Ganzkörperbedeckung betreten werden, beruhte ganz offensichtlich nur auf den von Z. vorgebrachten Klagen und nicht auf einer eigenen Untersuchung der Verhältnisse. Mit den Messungen der Polizei vom 19. August 2020 lässt sich die Empfehlung nicht in Einklang bringen. Bedenken weckt auch die Behauptung K.s, J. habe «in der Nothilfe des Kantonsspitals M. aufgenommen werden» müssen wegen Atemnot und Hypoxämie (Sauerstoffmangel). Den Befund des Spitals in M./LU hat K. nie gesehen und er wusste offensichtlich auch nicht, dass J. noch am Abend des Eintritts wieder entlassen worden war ohne ernstliche Beschwerden – um den Geburtstag seiner Tochter zu feiern. Bedenken weckt schliesslich, dass keine der polizeilich befragten Personen die von K. diagnostizierte Atemnot bei der Einvernahme erwähnt hat. Ein solch beängstigendes Gefühl vergisst man für gewöhnlich nicht so schnell. Die nachfolgenden Bescheinigungen K.s vom 26. November 2020 beruhen wie schon das vorausgegangene Zeugnis allein auf Z.s und Y.s Angaben, die der Arzt nicht im Ansatz zu verifizieren versucht hat, weder was die involvierten Substanzen noch die Laborbefunde angeht. Bei Z. ergibt sich daraus überdies eine Vorerkrankung. Im Falle Y.s steht die Bescheinigung sodann im Widerspruch zu ihren Angaben bei der Polizei, wonach alle Symptome, also auch die Kopfschmerzen, nach einer Woche abgeklungen seien.

Auch das Arztzeugnis für J. vom 18. August 2020, welches von Dr. S. und Dr. DB. ausgestellt wurde, ist nicht ergiebiger. Es ist vorsichtiger abgefasst und spricht nur von unbekannten Dämpfen und Gasen. Immerhin enthält es auf S. 2 die Laborwerte. Die von der Klägerin behauptete Arbeitsunfähigkeit beschränkten die handelnden Ärzte auf den Behandlungstag und das daran anschliessende Wochenende, was J.s Angabe bestätigt, er habe danach Z. wieder chauffiert. Weiter ist nicht von Atemnot die Rede.

Seltsam ist sodann, dass J. nach dem Vorfall zuerst nach Hause in den Kanton Solothurn nach B., dann aber zum Hausarzt gefahren sein, auf dem Weg dorthin erbrochen haben und vom Arzt in diesem Zustand ins wie erwähnt 45 km entfernte Spital in M./LU verwiesen worden sein will. Das Kantonsspital in Olten wäre wesentlich näher gewesen, und vor allem wird kein Arzt einen Patienten, der nach seinen Angaben nach einer potentiellen Vergiftung erbrochen hat, selbständig reisen lassen. Das Folgeattest vom 30. November 2020 ist völlig unergiebig und widerspricht ebenfalls den eigenen Angaben J.s gegenüber der Polizei, wo er zeitlich sehr kurz beschränkte Beschwerden angegeben hatte.

Es erstaunt nach dem Gesagten nicht, dass die Klägerin als Beweis für den Vergiftungsbefund einzig auf die Angaben der Ärzte und der drei von der Polizei befragten Personen abstellen will. Ein Gutachten und die dafür erforderlichen Unterlagen wie die Untersuchungsergebnisse der betroffenen Labore offeriert sie nicht. So lässt sich der Vorwurf einer Vergiftung von vornherein nicht erstellen, namentlich was die gesundheitliche Schädigung und den natürlichen Kausalzusammenhang betrifft. Weiterungen können daher unterbleiben. Es mag sein, dass Reizungen der Schleimhäute Folge der Beschichtungsarbeiten gewesen sind, aber ernsthafte gesundheitliche Konsequenzen sind nicht genügend behauptet und auch nicht mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Auch die behauptete Unbenützung der Villa ab 14. August 2020 lässt sich auf diese Weise nicht erstellen. Zudem zeigen die Videoaufnahmen, dass sich mindestens eine betroffene Person in leichtsinniger Weise dem Abluftschlauch genähert hat. Sollte die Aufnahme tatsächlich vom 18. oder 19. August 2020 stammen, wäre das 4 oder 5 Tage nach den angeblichen ersten Gesundheitsbeschwerden gewesen.

Dass das Abluftrohr je zum Haus gezeigt hätte, ist nicht bildlich dokumentiert. Es ist auch nicht plausibel, denn eine halbwegs vernünftige Arbeitsorganisation legte es nahe, den Eingang zum Zelt bei der Treppe des Pools einzurichten. Eine wirk-same Lüftung kann im Übrigen – wie schon andernorts erwähnt (Ziff. 4.2.14) – nur bei Durchzug funktionieren, so dass der Eingang dem Ventilationssystem zur Luft-ansaugung zu dienen hatte. Die einzige Veränderung, die durch die Spuren der ersten Einrichtung und den Polizeirapport vom 21. August 2021 dokumentiert ist, ist die Schlauchverlängerung beim Ausblasungsrohr.

Unsorgfältige Arbeiten der Beklagten am Pool lassen sich aus der bisherigen Dar-stellung der Klägerin nicht ableiten, ebenso wenig die geltend gemachten Beein-trächtigungen am Mietobjekt und den sich dort (unvernünftig oft und unvernünftig nahe) aufhaltenden Personen. Auf die geltend gemachten Minderungs- und Scha-denersatzansprüche ist zurückzukommen (Ziff. 4.4.2, 28. Lemma; Ziff. 4.5.4.1, 28. Lemma; Ziff. 4.5.4.4).

4.2.29 Heizung im Pool-Technikraum

4.2.29.1 Die Klägerin macht geltend, die Heizung im Pool-Technikraum habe sich bei der versuchten Inbetriebnahme im Spätsommer 2019 als defekt herausgestellt. Teils habe sie nicht geheizt, teils zu stark. Die Klägerin habe selber einen Techni-ker organisiert, der drei Termine benötigt habe, um die Heizung wieder zum Laufen zu bringen. Z. habe den Mangel im August 2019 entdeckt und bei VA2-M1 und später bei VA3-M1 gemeldet. Behoben worden sei der Mangel im Oktober 2019. Dass die Klägerin die Daten der Ortstermine nicht bezeichnen könne, könne ihr nicht zum Vorwurf gereichen. Die Termine seien durch Befragung des Technikers Fa. von der U2 & Co. AG zu eruieren.

4.2.29.2 Die Beklagte wandte ein, dass nie eine korrekte Mängelrüge bzw. -mel-dung erfolgt sei. Es werde bestritten, dass die Heizung nicht funktioniert habe. Sollte dies dennoch der Fall gewesen sein, wäre das Problem kostenlos behoben worden, falls denn die Klägerin wie vertraglich vereinbart einen Wartungsvertrag mit der U2 AG abgeschlossen hätte.

4.2.29.3 Die Klägerin offeriert neben der Parteibefragung von Z. einzig das Zeug-nis von Fa., dem Pool-Techniker. Sie reicht nicht einmal eine Rechnung ein und

äussert sich nicht zum genauen Zeitraum der Probleme. Korrespondenz über den angeblichen Mangel scheint es nicht zu geben, insbesondere keine schriftliche Mängelmeldung. Die Heizung scheint auch durchaus zu gewissen Zeiten funktioniert zu haben, wobei sich aus den gänzlich unsubstantiierten Behauptungen der Klägerin nichts Konkretes ableiten lässt. Es ist wie schon wiederholt erwähnt nicht Zweck des Beweisverfahrens, eine nicht gehörige Substantiierung zu ersetzen. Hinzu kommt, dass die Klägerin nicht zu einer Ersatzvornahme berechtigt war, ohne die Vermieterin auf den angeblichen Mangel und die geplante Massnahme aufmerksam zu machen (Art. 259b lit. b OR). Auf den Punkt ist nicht weiter einzugehen und die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.2.30 Aussenbeleuchtung

4.2.30.1 Die Klägerin macht geltend, die Aussenbeleuchtung sei verschmutzt, teils defekt gewesen, und sie werde nicht von einem Bewegungsmelder gesteuert. Der von VA1-M1 aufgebotene Techniker habe strukturelle Probleme festgestellt. Bis 5. September 2019 sei das Problem nicht behoben worden. Im November sei das Problem saisonbedingt akuter geworden. Insbesondere habe es die Sicherung immer wieder rausgehauen. Es treffe nicht zu, dass nur die erste und letzte Lampe nicht funktioniert hätten. Dies sei nur gerade «in den ersten paar Wochen» der Fall gewesen. Danach hätten die anderen Lampen ebenfalls gar nicht geleuchtet, hätten dies auch nicht gekonnt, weil ja die Leitung defekt gewesen sei. Zumeist seien alle Lampen dunkel gewesen (a.a.O.) bzw. hätten sie «nur sporadisch» funktioniert. Am 28. Dezember 2019 sei in die Villa eingebrochen worden. Die Einbrecher hätten das Grundstück über den Zaun der Einliegerwohnung betreten, im Pool-Technikraum eine Leiter geholt und seien damit via Balkon im 1. OG gestiegen [die in der Klage enthaltene Angabe, die Einbrecher hätten dann die Küchentür aufgewuchtet, wurde in der Replik zurückgenommen]. Mit funktionierender Beleuchtung und Bewegungsmeldern wäre das wohl nicht passiert. Ab dem 20. Januar 2020 sei dann der Graben für die Leerrohre für die Neuverkabelung gezogen worden. Zwei Wochen habe die Baustelle den ganzen Vorplatz in Beschlag genommen. Das Problem sei erst nach dem Verlegen neuer Leitungen ab dem 31. Januar 2020 behoben gewesen.

4.2.30.2 Die Beklagte bestritt, dass die Lampen stark verschmutzt gewesen seien; unabhängig davon sei immer genug Licht vorhanden gewesen. Die Reinigung sei Aufgabe der Mieterin. Beim Mietantritt seien die Lampen nicht verschmutzt gewesen. Im Übrigen seien die Angaben der Klägerin unsubstantiiert in sachlicher und zeitlicher Hinsicht.

Bewegungsmelder seien beim Vertragsschluss nicht installiert gewesen. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf solche.

Ohne Rechtspflicht habe die Beklagte gemäss Rechnung der Ha. AG vom 24. Juli 2019 die Leitung zu einem Taster auswechseln, die beiden Taster durch Bewegungsmelder ersetzen und die defekten Leuchten instandstellen lassen. Dass es Probleme mit der Sicherung gegeben habe, sei nicht auf einen Mangel zurückzuführen, sondern darauf, dass die Klägerin zu viele Geräte gleichzeitig betrieben habe. In einer Altbauliegenschaft könne die Mieterin keine Absicherung wie bei einem Neubau erwarten. Das Ausmass der Unterbrechungen werde bestritten.

Der Einbruch habe nichts mit der Beleuchtung zu tun gehabt, seien doch nur zwei der ca. 10 Lampen defekt gewesen. An der Situation, die sich den Einbrechern präsentiert habe, habe dies nichts geändert.

4.2.30.3 Wieder erweisen sich die Behauptungen der Klägerin als zu unspezifisch, als dass darüber Beweis abgenommen werden könnte. Sie vermag weder Daten noch Zeiträume oder Ausmass der angeblichen Beeinträchtigungen zu substantiieren. In der Replik bezeichnete sie wenigstens das Behebungsdatum mit dem 31. Januar 2020 genau genug. Ansonsten enthalten auch die von ihr zitierten E-Mails teils gar keinen Hinweis zum Problem oder sind bezüglich der Aussenbeleuchtung vage. In der Nachricht vom 8. November 2019 wies Z. darauf hin, der Nachbar beklage sich wegen des Aussenlichts «da kein Bewegungsmelder» (vgl. dazu auch [...], E-Mail VA1-M1 vom 11. März 2019, gemäss welcher sich der Nachbar schon damals über eine nicht funktionierende Beleuchtung beim Fussweg beschwert habe). Wie schon erwähnt, hatte die Klägerin mangels Zusicherung keinen Anspruch auf eine solche Vorrichtung (vorn Ziff. 4.2.19). In der Mängeliste vom 5. Juni 2019 ist immerhin in Ziff. 3 erwähnt, dass die 1. und die letzte

Lampe beim Weg zum Haus nicht funktioniere; dies deckt sich mit den Behauptungen der Beklagten. Die Klägerin scheiterte auch in der Replik mit dem Versuch einer Präzisierung: Die Bemerkung, nach «den ersten paar Wochen» hätten alle Lampen nicht funktioniert, oder der Hinweis, die Lampen hätten «nur sporadisch» bzw. «teilweise nicht funktioniert, sind nicht genügend substantiiert, als dass darüber Beweis abgenommen werden könnte, ganz abgesehen davon, dass die Behauptung aufgrund der zitierten Mängelliste vom 5. Juni 2019 offensichtlich auch nicht der Wahrheit entspricht. Auch der weitere Inhalt von act. 3/37 gibt keinen Aufschluss. So heisst es dort: «11. Gartenlicht? Bewegungsmelder». Die Klägerin erläutert nicht, was sie daraus ableiten will. Was act. [...] angeht, ist hier am 4. November 2019 von einem Problem mit der Sicherung der Aussenbeleuchtung die Rede, aber es wird auch hier nicht klar, wann und wie lange welche Probleme bestanden. Gleiches gilt für act. [...], wo weitgehend schwarze Fotos angeblich am 17. November 2019 wohl Probleme mit der Beleuchtung beim Eingang zeigen sollen (so die Replik, [...]). Auch die weiteren Ausführungen der Klägerin brachten keine Klärung, welche Taster bzw. Bewegungsmelder seit wann existieren und allenfalls wann sie nicht funktioniert haben sollen.

Dass der Einbruch vom 28. Dezember 2019 etwas mit der Beleuchtung zu tun haben soll, erläutert die Klägerin nicht näher. Es handelt sich um eine nicht einleuchtende Behauptung von Z. in act. [...], wo auch angedeutet wird, dass die Alarmanlage einen Diebstahl verhindert habe.

Die Bilder in act. [...] zeigen u.a. einen Kleinbagger mit der Aufschrift «Ju.», welcher offenbar dazu verwendet wurde, einen Graben beim Kopfsteinpflaster im Eingangsbereich auszuheben. Aus der Nachricht VA2-M1s vom 27. Januar 2020 (S. 3 f.) geht hervor, dass es sich bei der Ju. GmbH um eine Firma handelte, welche die Grabarbeiten im Hinblick auf die Aussenbeleuchtung durchgeführt haben soll, die zurzeit der Nachricht abgeschlossen gewesen sein sollen. Damit ist zwar klar, dass gewisse Probleme mit der Beleuchtung bestanden haben müssen, aber dass sie mit einer Beeinträchtigung in einem exakt behaupteten Ausmass verbunden gewesen sind, ist nicht zu erkennen. In der Nachricht vom 31. Januar 2020 bestätigte Z., dass die Arbeiten am Aussenlicht am Vorabend fertiggestellt worden seien. Sie hätten zwei Wochen die Einfahrt blockiert.

Auch punkto Absicherung kann die Klägerin aus dem Umstand, dass die Beklagte Verbesserungen hat anbringen lassen, nichts für sich ableiten. In der Tat sind ältere Häuser wegen der entsprechenden älteren Leitungen schwächer abgesichert als Neubauten. Es ist nicht Aufgabe des Beweisverfahrens, ohne genügende Behauptungen herauszufinden, welches Ausmass die angeblichen Unterbrechungen hatten. Umgekehrt offeriert die Beklagte keinen Beweis dafür, dass eine Überlastung die Ursache gewesen sein soll.

Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 machte Z. entgegen den Ausführungen in der Klage geltend, die Aussenbeleuchtung habe monatelang überhaupt nicht funktioniert. Abgesehen davon, dass die Behauptung zeitlich nicht eingegrenzt ist, scheint sie vor dem Hintergrund der Korrespondenz als aktenwidrig und widerspricht nach dem Gesagten auch der später verfassten Replik. Sie ist auch nicht mit Beweisofferten untermauert, ganz abgesehen davon, dass der Augenschein nicht den Zweck von Plädoyers hatte, wie den Parteien klar mitgeteilt wurde und ihnen deshalb auch bewusst war.

4.2.31 Kanalisation; Abfluss Aussendusche

4.2.31.1 Die Klägerin macht geltend, das Wasser bei der Aussendusche sei von Anfang an schlecht abgelaufen. «Teils» habe der Abfluss überhaupt nicht mehr funktioniert. 2019 sei das den Verwaltern gemeldet worden, aber weil der Pool nicht funktioniert habe, habe das Thema keine Priorität gehabt. Ab Frühling 2020 sei das Wasser auch bei «diversen anderen Abflüssen immer schlechter» abgelaufen. V4 habe Spülungen am 2. und 8. Juni 2020 veranlasst. Das Problem sei aber «nicht gelöst» gewesen. E. habe festgehalten, bei der Aussendusche laufe das Wasser nicht ab. V4 habe auf weitere Reklamationen «nur vage» reagiert. Am 10. August 2020 habe das Kanalisationsunternehmen an der Funktionsfähigkeit der Kanalisation gearbeitet und sei dann «noch zwei bis drei Mal» vorbeigekommen, um die Leitungen zu entstopfen. «Im Moment» funktionierten diese, ausser beim Brunnen. Die gesamten Verstopfungen seien nicht auf Arbeiten der Klägerin zurückzuführen, habe doch die Firma WB laut ihrer Rechnung nicht weniger als zwei m³ Material abgeführt. Soweit die Beklagte in der Klageantwort die Montage eines Siebs beim Syphon der Aussendusche offeriert habe, erwarte die Klägerin

einen Terminvorschlag. Es erschliesse sich nicht, wie eine Aussendusche benutzt werden könne, deren Wasser nicht abflüsse.

4.2.31.2 Die Beklagte räumte ein, dass der Abfluss zuweilen nicht funktioniert habe. Sie habe die ganze Kanalisation spülen lassen und bei der Aussendusche die Montage eines Syphons mit Sieb offeriert, um den Eintrag von Laub in den Abfluss zu vermeiden. Die Klägerin habe ihr bis dato aber keinen Zutritt zum Grundstück gewährt für diese Arbeiten.

Im Übrigen sei es Sache der Mieterin, im Rahmen der üblichen Reinigung Laub aus der Duschwanne zu entfernen. Im Mai 2020 habe der Abfluss wegen der unerlaubten Arbeiten der Klägerin nicht funktioniert, denn bei der Untersuchung durch die WB AG habe sich gezeigt, dass die Verstopfung auf weisses Fugenmaterial zurückzuführen gewesen sei, welches beim Abspitzen der Mosaiksteine des Pools «verursacht» worden sei. Entsprechende Arbeiten seien aber vor dem 29. Juni 2020 nur durch die Klägerin veranlasst worden.

Die WB AG habe am 2. und 8. Juni 2020 das gesamte Leitungssystem gespült. Seither seien keine Arbeiten an Leitungen mehr ausgeführt worden. Wenn die Klägerin anerkenne, dass der Abfluss funktioniere, müsse das seither ständig der Fall gewesen sein, denn danach seien die Leitungen nicht mehr gespült worden, auch nicht am 10. August 2020. Und falls der Abfluss nach dem 8. bzw. am 26. Juni 2020 allenfalls nicht funktioniert habe, liege das am Laub, das die Klägerin zu entfernen unterlassen habe.

Die Aussendusche werde lediglich in den Sommermonaten beansprucht, also 3-4 Monate pro Jahr. Die Dusche als solche habe immer funktioniert. Während vorübergehender Störungen des Abflusses könne man das Wasser auch versickern lassen.

4.2.31.3 Gewiss sind verstopfte Leitungen grundsätzlich klassische vom Vermieter zu behebbende Mängel. Beweismittel für ein mieterseitiges Fehlverhalten hat die Beklagte bislang nicht offeriert, wenn man von der Befragung von V4 absieht. Die Beklagte behauptet aber nicht substantiiert, V4 könne aus eigener Wahrnehmung bestätigen, woher das weisse Fugenmaterial genau stammte, welches die Mitarbeiter der WB AG im Abfluss gefunden haben wollen. Die Beklagte ist daran

zu erinnern, dass nicht allein die Klägerin Arbeiten am Pool veranlasst hat, denn die Beklagte liess ja schon im Juni 2019 durch die Firma T. Arbeiten ausführen. Unter diesen Umständen wären Weiterungen nur erforderlich, soweit die Beklagte z.B. behauptet hätte, V4 habe Arbeiter der Klägerin dabei beobachtet, wie sie Fugenmaterial in den Abfluss entsorgt hätten. Das aber ist nicht der Fall.

Allerdings hat die Verwaltung sich unbestrittenermassen um das Problem gekümmert. Aus dem Mailverkehr vom 29. Mai 2020 geht nicht hervor, wann genau Z. ein Problem meldete. V4 ging die Sache sofort an und bot Termine am 2. und 3. Juni 2020 an. [Die] Mails zwischen 26. Juni und 1. Juli 2020 [enthalten] keine spezifische Meldung zu einem aktuellen Problem der Kanalisation, sondern nur in einem Satz die pauschalisierenden Vorwürfe: «Wir leben immer noch in einer Baustelle nach über einem Jahr, verweise auch auf drei Wasserschäden, Brunnen, Tor, Kanalisation etc. und natürlich Pool». Was die Klägerin daraus ableiten will, sagt sie nicht. Z. brachte auf jeden Fall mit dem Gesagten nicht zum Ausdruck, dass trotz der Spülung im Juni erneut ein Problem aufgetreten sei. Gleiches gilt für [die weitere zitierte Nachricht] (S. 2: «Der Pool wurde während des Bauens [!] verlassen ohne dass die Baustelle gereinigt bzw. ordentlich aufgeräumt wurde, Dreck überall... Aussendusche verstopft», eine Nachricht vom 20. Juli 2020, offenbar in Zusammenhang mit den Arbeiten am Pool) und [die Nachricht] vom 5. Juli 2020. Das Foto von der Duschenwanne ist bez. Zeitpunkt oder -raum nichtssagend. Auch E.s Bericht, dem ein Besuch am 9. Juli 2020 zugrunde lag, wurde aufgrund des Zustandes während der Poolsanierung erstellt. Von wann bis wann welche Störungen bestanden, umschreibt die Klägerin nicht. Es ist zwar anzunehmen, dass ein Problem bestand, wenn die Kanalisationsfirma aufgeboten wurde, aber gestützt auf die vagen Ausführungen der Klägerin lassen sich das Ausmass und die Dauer des Mangels nicht bestimmen. Sicher dürfte dieser untergeordneter Natur gewesen sein, denn das Anwesen wurde die ganze Zeit über benützt. Soweit die Verstopfung in Zusammenhang mit den Arbeiten am Pool stand – es scheint plausibel, dass in dieser Phase der Abfluss unterbunden werden musste – kann die Klägerin für die Aussendusche keine Mängelrechte geltend machen, denn wenn sie sich vertragskonform verhalten hätte, wäre die Poolsanierung bereits vor der Badesaison erfolgt und damit in einem Zeitraum, in welchem die Benützbarkeit

der Aussendusche für die Tauglichkeit der Mietsache keine Rolle gespielt hätte (vgl. vorn Ziff. 4.2.28.3). Zur Minderung und zum Schadenersatz später.

Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 funktionierte die Aussendusche auch nach Angaben von Z.

4.2.32 Pflastersteinbelag vor Garage

4.2.32.1 Die Klägerin macht geltend, nach den Grabungen vor der Garage Ende Januar 2020 in Zusammenhang mit der Aussenbeleuchtung (Ziff. 4.2.30) seien die Pflastersteine sehr unsorgfältig und unschön weit unterhalb des Normstandards verlegt worden. Der Boden sei wellig gewesen, wie Foto 4 in act. [...] sowie die Fotos in act. [...] zeigten, die Steine seien nicht im bisherigen Verlegebild gewesen, sondern ungeordnet und willkürlich. VA3-M1 habe eine Behebung zugesichert. V4 habe Z. am 23. April 2020 mitgeteilt, er solle den wegen der Fugen aufgebotenen Ra. bitten, die Steine neu zu versetzen. Z. sei jedoch nicht dazu gekommen, dies zu tun. Auch E. habe die Verlegung des Belags als unsorgfältig und unschön bezeichnet. Der Belag sei dann am 8. Juni 2020 von der Klägerin vorerst auf eigene Kosten in Stand gesetzt worden. Entgegen der Beklagten habe die Klägerin sehr wohl ausgeführt, was sie unter einem Normstandard der Verlegung verstehe. Das Pflasterbett im Untergrund sei nicht gerade erstellt oder gewalzt worden. Der Mangel habe den Vorplatz und damit einen repräsentativen Bereich der Villa betroffen. Die Beklagte hab Ra. sei daran gescheitert, dass dieser einen zu kurzen Termin eingeplant habe. Eine Fristansetzung an die Beklagte hätte sich ohnehin als zwecklos im Sinne von Art. 108 Ziff. 1 OR erwiesen. Ob die Klägerin Ansprüche geltend machen werde, könne offen bleiben.

4.2.32.2 Die Beklagte führte dazu aus, die Klägerin erläutere nicht, was bei einer Verlegung von Pflastersteinen genau unter «unter Normstandard» zu verstehen sei. Es stimme nicht, dass die Steine nicht alle auf gleicher Höhe gewesen seien. Abgesehen davon liege es in der Natur der Sache, dass Pflastersteine unterschiedliche Höhen aufweisen könnten. Die Steine seien auch nicht willkürlich verlegt, das Muster sei nicht zu beanstanden. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesgerichts 4C.97/2003 v. 28. Oktober 2003 liege kein Mangel vor. Abgese-

hen davon habe die Klägerin die Neuverlegung ohne Fristansetzung an die Beklagte im Sinne von Art. 259b Abs. 1 lit. d OR [gemeint Art. 259b lit. b OR] ausführen lassen. Ansprüche bestünden nicht.

4.2.32.3 Von einem «Malheur» bei den Pflastersteinen schrieb zwar tatsächlich auch V4 in ihrer Nachricht vom 23. April 2020, in welcher sie Z. einlud, Ra. [der schon in Zusammenhang mit dem Brunnen, den Wasserschäden und dem Pool für die Beklagte tätig war, vorn Ziff. 4.2.6-8, 11-12 und 28] die Situation zu zeigen; er könne die Steine neu verlegen. Die Klägerin foutierte sich indessen darum, weil Z. nicht dazu gekommen sein will, mit Ra. zu sprechen. In der Replik verstieg sich die Klägerin dann dazu, Ra. vorzuwerfen, einen «zu kurzen Termin» eingeplant zu haben, ohne zu sagen, wie viel Zeit Ra. ihrer Meinung nach einplane und weshalb sie zum Schluss kam, dass die Zeit nicht gereicht hätte. Wenn Z. gemäss der ursprünglichen Klage nicht dazu kam, mit Ra. auch nur über die Sache zu sprechen, zeigt sich ohne weiteres, dass die Darstellung in der Replik nicht nur unsubstantiiert, sondern völlig aus der Luft gegriffen ist. Die Klägerin verlangt unter diesen Prämissen zu recht keine Erstattung der Kosten für die Ersatzvornahme, denn dass diese bei ihr angefallen sind, hat sie selber zu verantworten, wie die Beklagte zu recht einwendet. Mit ihrem Vorgehen hat sie eingestandenermassen eigenmächtig und damit im Widerspruch zu Art. 259b lit. b OR Arbeiten ausführen lassen, nachdem sie das Angebot der Verwaltung nicht wahrgenommen hatte, die Steine neu verlegen zu lassen.

Auf den eingereichten Fotos ist sodann keine unsorgfältige Verlegung zu erkennen, jedenfalls keine, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts Mängelrechte auslösen würde, wie die Beklagte mit dem Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4C.97/2003 v. 28. Oktober 2003 korrekt bemerkt. Beim Augenschein bestand entgegen den Darlegungen von Z. sowie gemäss Replik offensichtlich kein Problem mehr.

Die Arbeiten sind im Übrigen weder substantiiert noch mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Zu Minderung und Schadenersatz s. auch Ziff. 4.4.2 und 4.5.4.1.

4.2.33 *Gartentür zur Einliegerwohnung*

4.2.33.1 Die Klägerin macht geltend, die Gartentür beim Zaun vor der Einliegerwohnung habe in den ersten Tagen nach Übernahme des Mietobjekts geklemmt. VA2-M1 habe nach dem Treffen vom 22. Juli 2019 einen Handwerker aufgeboden, der das Problem aber nicht habe beheben können. Schliesslich habe die Klägerin das Tor auf eigene Kosten «gegen Ende 2019 zumindest behelfsmässig reparieren» lassen.

4.2.33.2 Die Beklagte entgegnete, das Tor sei nicht defekt gewesen, ev. habe es ein wenig geklemmt, so dass zur Öffnung etwas Kraft habe aufgewendet werden müssen. Es sei aber jederzeit funktionsfähig gewesen. Aus dem Übergabeprotokoll vom 25. Januar 2019 ergebe sich kein Mangel. Zudem sei die Klägerin auch hier eigenmächtig vorgegangen, ohne der Beklagten eine Frist nach Art. 259b lit. b OR anzusetzen. Z.s Aufwendungen seien auch hier gänzlich unsubstantiiert und zudem unnötig gewesen.

4.2.33.3 Durch Verweis auf die Rz. 21 f. der Klage offeriert die Klägerin indirekt die dort angeführte Mail-Korrespondenz zwischen Z. und VA1-M1 bzw. VA2-M1 zwischen März und Juli 2019. Die Nachrichten enthalten nicht den geringsten Hinweis auf die Gartentür beim Zaun (beim Haupteingangstor gem. act. [...] handelt es sich um dasjenige zur Garageneinfahrt, vorn Ziff. 4.2.1). Was beim in Rz. 23 der Klage behaupteten Termin zwischen Z. und VA2-M1 am 22. Juli 2019 diesbezüglich besprochen worden sein soll, erläutert die Klägerin nicht, ebenso wenig, wer danach in VA2-M1s Auftrag wann welchen Reparaturversuch unternommen haben soll. Die Klägerin ist nicht einmal in der Lage, die Arbeiten zu nennen, die sie «gegen Ende 2019» in eigener Regie (und damit entgegen der mietrechtlichen Aufgabenverteilung, vgl. Art. 259b und 260a OR) in Auftrag gegeben haben will, um das Problem «provisorisch» zu beheben. Der angebliche Mangel ist daher auch in diesem Punkt zeitlich und sachlich völlig unsubstantiiert. Der Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte unbestrittenermassen keine Probleme beim Gartentürchen.

4.2.34 *Bodenheizung Einliegerwohnung*

4.2.34.1 Die Klägerin macht geltend, die Bodenheizung in der Einliegerwohnung habe von Anfang an nicht funktioniert. Trotz mehrmaligen Nachfassens bei den Verwaltern sei leider nichts passiert. Die Klägerin habe mit einem Elektroofen heizen müssen. Das Problem sei Thema der Mängelliste vom 5. Juni 2019 gewesen. Erst im Sommer habe VA2-M1 mehrmals den Monteur aufgeboten, der die Heizung am 26. August 2019 behelfsmässig habe reparieren können.

4.2.34.2 Die Beklagte bestritt, dass die Bodenheizung seit 1. Februar 2019 nicht funktioniert habe. Eine Rüge der Klägerin liege nicht vor, die Heizung erscheine erstmals in der E-Mail vom 5. Juni 2019. Der Punkt sei also erst im Sommer angesprochen worden.

4.2.34.3 Die angeblich nicht funktionierende Bodenheizung der Einliegerwohnung war tatsächlich erstmals Thema in der Mängelliste vom 5. Juni 2019. Die «Nachbesserung» in der Replik, wonach die erste Mängelrüge «umgehend nach Mietantritt» erfolgt sein soll, ist zeitlich und inhaltlich vage und damit unsubstantiiert. Dies kann auch mit den unzulässigen Editionsanträgen der Klägerin nicht behoben werden, denn solches ist nicht Aufgabe des Beweisverfahrens.

Nach dem 5. Juni 2019 erwähnte Z. gegenüber VA2-M1 die Bodenheizung erneut in der Nachricht vom 9. August 2019. Man brauche sie, wenn es kühl werde, seine 89-jährige Mutter wohne da, man habe sie «im Frühjahr» schon nicht gehabt. Aus dem Mailverkehr zwischen Z. und VA3-M1 vom 23.-26. August 2019 geht sodann hervor, dass am 26. August 2019 ein Besuch VA3-M1s mit einem Heizungsmonteur stattfand. Von wann bis wann die Klägerin einen Elektroofen betrieben haben will, erläutert sie nicht. Replicando berief die Klägerin sich dann auf die Rechnung der U1 AG vom 19. Dezember 2019, die sie explizit als richtig anerkannte. Diese Rechnung enthält auch einen Hinweis auf die Probleme mit der Heizung der Einliegerwohnung. Der Monteur U1M1 stellte am 14. August 2019 fest, dass die Steuerung nicht richtig eingestellt war. Nach Inbetriebnahme der Pumpe wurde so nur ein Heizkreis von vier warm. Am 26. August 2019 habe dann der Monteur Kr. die Fussbodenheizung gespült und Z. gezeigt, wie er die Temperatur manuell regeln könne. Alle Heizkreise seien dann warm geworden. Es scheint also insbesondere

nicht zu stimmen, dass nur eine «behelfsmässige» Reparatur erfolgte, wie die Klägerin noch in der Klage unsubstantiiert vortragen liess. In der Replik räumte sie dann ein, dass ab Ende August 2019 keine Probleme mehr bestanden. Zu Minderung und Schadenersatz später (Ziff. 4.4.2, 34. Lemma; Ziff. 4.5.4.1, 34. Lemma).

4.2.35 Gegensprechanlage / Sonnerie Hauptwohnung

4.2.35.1 Die Klägerin macht geltend, nach Mietantritt habe die Gegensprechanlage bei der Hauptwohnung mit Klingel am Tor nicht funktioniert. Bei einem der Termine betr. Aussenbeleuchtung (s. vorn Ziff. 4.2.30) habe der Elektriker auch dieses Problem aufgenommen. Die Montage sei erst Anfang Dezember 2019 erfolgt, und zwar unangekündigt, gleichzeitig mit den Arbeiten an der Aussenbeleuchtung.

4.2.35.2 Gemäss der Beklagten funktionierte die Gegensprechanlage mit einer Station im Haus und einer Klingel beim Tor beim Mietantritt durchaus. Die Klägerin sei nur mit dem Standard nicht zufrieden gewesen. Das stelle jedoch keinen Mangel dar, denn die bestehende Installation sei als mängelfrei übernommen worden. Entgegenkommenderweise habe die Beklagte dennoch auf eigene Kosten wertvermehrende Verbesserungen in Form u.a. einer zusätzlichen Aussensprechstelle und zwei neuen Innensprechstellen vornehmen lassen, wie die Rechnung der Ha. AG vom 12. Dezember 2019 zeige.

4.2.35.3 Bei den E-Mails, die die Klägerin in der Klage durch die Verweise auf Rz. 21 f. und 46 als Beweis offerierte, fällt wiederum auf, dass sie dies teils auf gut Glück tat. Die Nachrichten vom 25. Februar bis 6. März 2019 enthalten keinen erkennbaren Hinweis auf die Sonnerie / Gegensprechanlage, so wenig wie diejenigen vom 8.-17. April 2019, vom 8.- 10. Mai 2019 und vom 3. Juni 2019. Unsubstantiiert ist sodann auch in diesem Punkt die in der Replik enthaltene Behauptung, man habe den Mangel «umgehend» nach Mietantritt gerügt, ganz abgesehen davon, dass auch hier im Antrittsprotokoll keine Rede von Schwierigkeiten ist und dass aus den gleichen Gründen wie etwa beim Punkt Bodenheizung in der Einliegerwohnung im Sinne einer antizipierten Würdigung ausgeschlossen werden kann, dass die Darstellung der Klägerin der Wahrheit entspricht (Ziff. 4.2.34 und Ziff. 4.5.4.1, 34. Lemma).

Die Mängelliste vom 5. Juni 2019 enthält in Ziff. 9 erstmals die Behauptung, die Gegensprechanlage funktioniere nicht. Etwas klarer wird die Sache mit Z.s Nachricht vom 26. August 2019. Wie schon vorn in Ziff. 4.2.2 ausgeführt, bemängelte Z. dort, dass die Glocke nur im Entrée hörbar sei – also war sie hörbar und funktionierte daher sehr wohl – und dass keine (gemeint offenbar funktionierende) Gegensprechanlage vorhanden sei. Es scheint sich folglich, wie die Beklagte plausibel geltend macht, um das gleiche Problem zu handeln wie das in Ziff. 4.2.2 diskutierte. Auch aus der Replik wird die Sache nicht klarer ([...]: «Die Klägerin hält daran fest, dass es bis zum Einbau der aktuellen Gegensprechanlage überhaupt keine funktionierende Gegensprechanlage gab.»; ähnlich [...]). Weshalb die Klägerin den Punkt nach dem vorn unter Ziff. 4.2.2 abgehandelten Thema hier ein zweites Mal aufgreift, ist unklar. Klar ist immerhin, dass Z. das Thema der Lautstärke der Sonnerie und die fehlende Gegensprechanlage in seinem Austausch mit VA3-M1 vom November 2019 zur Sprache brachte und dass dieser Arbeiten in Aussicht stellte. Dass je ein Mangel anerkannt worden wäre, ergibt sich aus der Korrespondenz allerdings nicht, die sich offensichtlich auf die zusätzlichen Installationen bezog, welche die Beklagte freiwillig ausgeführt haben will. Aus der E-Mail von Z. vom 7. November 2019 geht auch in aller Deutlichkeit hervor, dass er sich nicht etwa an einer nicht funktionsfähigen Sonnerie störte, sondern daran, dass er aus dem Haus treten und zum Tor gehen musste, um zu sehen, wer da ist. Dass es mit der Umsetzung des Projekts für die ergänzte Anlage so lange dauerte, hatte im Übrigen vorab damit zu tun, dass Z. sich mit dem Entscheid Zeit liess, ob er die Installation einer Videoanlage auf Kosten der Klägerin wünsche. Zumindest bestand entgegen den vagen Behauptungen der Klägerin damit immer eine funktionierende Sonnerie, so dass ein auch nur einigermaßen ins Gewicht fallender Mangel so oder anders schlicht nicht ersichtlich ist. Die Angaben der Klägerin dazu sind auch nicht substantiiert, namentlich was die angebliche unzureichende Lautstärke der alten Anlage angeht. Die neue Anlage funktioniert tadellos, wie sich beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte, auch wenn die Klägerin offenbar selbst mit dem aktuellen Zustand nicht zufrieden ist ([...] Gemessen wurden zwischen 45 und 50 dB; s.a. [...]), wo die Rechtsvertreterin der Klägerin in schon mutwilliger Weise angab, man höre das Läuten insbesondere schlecht, wenn Gäste gestaffelt einträfen: Dass die Sonnerie von erheblichen anderen Lärmquellen im

Haus übertönt werden kann, ist zwar nicht falsch, hat aber mit der Gebrauchstauglichkeit der Sache nicht das Geringste zu tun).

4.2.36 Stromausfälle EG und Aussenbereich

4.2.36.1 Die Klägerin macht geltend, von Anfang an sei der Strom im nordwestlichen Teil des EG und des Aussenbereichs ohne ersichtlichen Grund regelmässig ausgefallen, teils mehrmals täglich, dann wieder mehrere Tage am Stück nicht. Einige Ausfälle seien kurz gewesen, der längste habe über eine Woche gedauert. Auf Reklamationen hin sei Mitte Mai 2019 ein Elektriker vorbeigekommen und habe eine behelfsmässige Reparatur vorgenommen. Es sei aber dennoch zu weiteren Stromausfällen gekommen. Ein Termin vom 14. August 2021 habe keine Abhilfe geschaffen. Bei demjenigen vom 5. September 2019 sei ein Kurzschluss erfolgt, der auch den Strom am Pool zu Erliegen gebracht habe. Nach den Grabungen für die Aussenbeleuchtung (vgl. vorn Ziff. 4.2.30) seien die Unterbrüche nicht mehr erfolgt.

4.2.36.2 Die Beklagte bestritt regelmässige oder gar mehrmals täglich aufgetretene oder eine Woche dauernde Stromausfälle im nordwestlichen Teil des Erdgeschosses sowie im Aussenbereich. Auch diese Darstellung der Klägerin sei unsubstantiiert. Eine Beanstandung sei nicht erfolgt, auch nicht in der E-Mail der Klägerin vom 12. Juni 2019 [wie die Klägerin zu recht einwandte, gibt es eine solche nicht, act. [...]; gemeint ist aber wohl die Nachricht vom 5. Juni 2019 = [...]]. Beim nordwestlichen Teil des Erdgeschosses handle es sich lediglich um das Gäste-WC, das ohnehin kaum benützt werde und wo tatsächlich vereinzelt ein Stromausfall aufgetreten sei. Was den Stromausfall vom 5. September 2019 betreffe, räume die Klägerin selber ein, dass sie damals die Pool-Reinigung mithilfe eines Verlängerungskabels habe ausführen können. Dass das Garagentor nicht funktioniert habe, mache die Klägerin nicht geltend. Es möge sodann sein, dass unmittelbar beim Hauseingang 2-3x ein Stromausfall aufgetreten sei. Dies habe es der Klägerin aber nicht verunmöglicht, das Gebäude ungehindert zu verlassen, da ja die Aussenbeleuchtung funktioniert habe.

Auch hier habe sich die Klägerin grosszügig gezeigt und die gesamten Leitungen für die Aussenbeleuchtung modernisiert, obwohl diejenige auf dem unteren Weg (H.-weg) noch einwandfrei funktioniert habe. Ein Mangel habe nicht vorgelegen.

4.2.36.3 Grundsätzlich kann auf die Ausführungen zur Aussenbeleuchtung verwiesen werden (Ziff. 4.2.30). Die Probleme hingen anscheinend zusammen. In hinreichender Deutlichkeit gehen sie erstmals aus dem Mailverkehr zwischen Z. und VA3-M1 vom 7. und 8. November 2019 hervor, wobei aus VA3-M1s Beitrag klar wird, dass Arbeiten an der Ausseninstallation zu jener Zeit eigentlich bereits hätten abgeschlossen sein müssen. Dass es um eine Mängelbehebung ging und nicht um eine Kulanzleistung, lässt sich daraus aber nur begrenzt ableiten. In den E-Mails gemäss act. [...] beklagte sich Z. am 15. November 2019 darüber, er müsse sich draussen seit einer Woche «im komplett dunkeln» bewegen. In act. [...] sprach Z. davon, VA3-M1 mache seit drei Wochen nichts, während dieser zuvor offenbar erfolglos versucht hatte, bei Z. einen Termin für die Arbeiten zu finden.

In der Phase bis Mitte Mai sind die Probleme durch die Klägerin ungenügend beschrieben, denn die Intervalle und Zeitspannen der Unterbrüche sind nicht annähernd genau umschrieben. Welche Probleme nach Mitte Mai und bis Oktober / November 2019 bestanden, ist ebenfalls nicht hinreichend behauptet. In den Nachrichten vom 5./6./25./27. September 2019 ist ausschliesslich die Rede von Problemen mit dem Strom beim Pool, die noch nicht allzu lange bestanden haben können. Nichts anderes ergibt sich aus dem Austausch im Oktober 2019. Was den «nordwestlichen Teil» des Erdgeschosses angeht, befindet sich dort tatsächlich ausser der Garage einzig das Gäste-WC. Dass man im Entrée kein Licht gehabt habe, behauptet die Klägerin mit ihren auch hier bemerkenswert unscharfen Angaben nicht. In der Replik wird die Garage zwar explizit als betroffen bezeichnet (, aber ohne nähere zeitliche Angaben oder Beweisofferten. Einzig vom Gäste-WC schrieb Z. denn auch in den E-Mails vom 7. und 15. November 2019. Es ist schlechterdings ausgeschlossen, dass damals ein Problem in der Garage bestanden haben kann, denn wenn das der Fall gewesen wäre, hätte Z. es bestimmt nicht zu erwähnen vergessen. Ganz zu verneinen wäre ein Mangel im Aussenbereich so oder anders, soweit die übrige Aussenbeleuchtung den Eingangsbereich genügend erhellt hätte.

Bei der von der Beklagten angeführten Rechnung der Ha. AG vom 28. Oktober 2019 ist der Zusammenhang mit den behaupteten Mängeln nicht ersichtlich. Von einem selbsterklärenden Dokument im Sinne der Rechtsprechung kann daher

nicht gesprochen werden. Hier ging es wohl um Installationen für den neuen Telefon- bzw. Internet-Anschluss (nachfolgend Ziff. 4.2.37), denn Zyxel ist eine allgemein bekannter Hersteller von Telekommunikationsgeräten, insbesondere von Internet-Routern. Zu Minderung und Schadenersatz später.

4.2.37 *Telefonanlage*

4.2.37.1 Die Klägerin macht geltend, die Telefonanlage habe «nur noch sehr beschränkt und höchst unstabil» funktioniert. Der Elektriker [der Ha. AG] habe die veraltete Anlage an 5 Terminen zwischen dem 22. und 28. August 2020 [gemeint 2019, vgl. die geltend gemachte Minderung in [...], sowie die Replik, [...], ersetzt. Die in der Villa vorhandene analoge Anlage sei als Folge der Umstellung des Telefonanbieters «auf das digitale Netz ... ab Mietantritt nicht mehr funktionsfähig und damit mangelhaft» gewesen. Auch für den Betrieb der von einer besonderen Instandsetzungsvereinbarung betroffenen Alarmanlage sei die Umstellung zwingend gewesen.

4.2.37.2 Gemäss der Beklagten funktionierte die Telefonanlage seit Mietbeginn durchaus. Die anders lautenden Behauptungen der Klägerin seien falsch und einmal mehr nicht genügend substantiiert. Es habe nur dem Wunsch der Klägerin entsprochen, die Anlage zu modernisieren, und die Beklagte habe sich zu den entsprechenden wertvermehrenden Investitionen unbestrittenermassen bereit erklärt. Die Umsetzung sei zwischen dem 23. und 28. August 2019 erfolgt, wie die Rechnung der Ha. AG vom 28. Oktober 2019 zeige. Ein Mangel liege nicht vor.

4.2.37.3 Wie es sich mit diesem Punkt verhält, ist zwar nicht restlos klar; die Unklarheiten haben aber keinen Einfluss auf das Resultat: Die Klägerin bezieht sich bei ihrer Darstellung nicht auf den Mailverkehr in act. [...]: Am 4. Oktober 2019 machte VA3-M1 geltend, die Rechnung der Ha. AG, welche die Klägerin nicht vorgelegt hat, die aber im September / Oktober 2019 erstellt worden sein muss und im Rahmen der Klageantwort von der Beklagten eingereicht und im Rahmen der Replik von der Klägerin auch nicht infrage gestellt wurde, beruhe nicht auf einem Auftrag der Verwaltung. Z. antwortete, er habe auch keinen Auftrag erteilt; dies habe VA2-M1 getan. Den ersten Hinweis auf eine Differenz zwischen den Parteien findet man in der von der Klägerin zitierten E-Mail vom 3. Juni 2019, wo Z. an VA1-M1 schrieb, unterdessen habe sich herausgestellt, dass die Telefonanlage nicht

mehr funktionstüchtig sei. Dies spricht jedenfalls gegen einen Mangel seit Mietbeginn, denn diesfalls wäre schon viel früher Korrespondenz dazu zu erwarten gewesen. In der Replik räumte die Klägerin ein, dass vor dem 3. Juni 2019 zumindest keine Meldung erfolgte. Die Mängelliste vom 5. Juni 2019 enthält in Ziff. 8 den Hinweis, Telefon und WLAN funktionierten im Haus nicht oder nur beschränkt. Noch am 8. November 2019 beklagte sich Z. nur darüber, dass das WLAN nicht überall richtig laufe, z.B. im Schlafzimmer. Solche Probleme betreffen normalerweise die Reichweite der Endgeräte, die der Mieterin gehören. Was genau im August 2020 ersetzt worden sein soll, erläutert die Klägerin nicht. Unsubstantiiert sind auch ihre Angaben, inwiefern (wann, wie oft, wie lange?) die beim Mietbeginn vorhandene Anlage «nur noch sehr beschränkt und höchst unstabil» funktioniert haben soll. In der Korrespondenz ist in diesem Zeitraum wiederholt die Rede vom Einzug von Glasfaserkabeln (z.B. in [...], [...], [...] und [...]), wobei die Klägerin es vermeidet, sich dazu zu äussern. Kupferkabel taugen sehr wohl zu einem zeitgemässen Gebrauch digitaler Kommunikationsmittel, namentlich mit Blick auf die Breitband-Technologie. Aus der Luft gegriffen ist die Behauptung in der Replik, digitale Geräte könnten nicht über analoge Leitungen betrieben werden. Die erwähnte Breitbandtechnologie (DSL oder ADSL, mithin «Digital [!] Subscriber Line» oder «Asymmetric Digital Subscriber Line») beruht – wie als allgemein bekannt vorauszusetzen ist (Art. 151 ZPO) – darauf, ein im Rahmen der herkömmlichen Telefonie ungenutztes Element der analogen Kupferleitungen zur digitalen Übertragung grosser Datenmengen zu nutzen. Werden solche – offensichtlich funktionstauglichen – Leitungen durch Glasfaserkabel ersetzt, liegt daher entgegen der Darstellung der Klägerin keine Mängelbehebung, sondern eine Mehrleistung der Vermieterin vor.

Aus der von der Beklagten präsentierten Rechnung der Ha. AG vom 28. Oktober 2019 geht ohne weiteres hervor, dass eine «Richtigstellung des Netzwerks inkl. WLAN» erfolgte und dass dazu eine Reihe neuer Geräte, Kabel und Anschlüsse installiert wurde. Dass die alte Anlage nicht funktioniert haben soll, ergibt sich daraus nach dem Gesagten in keiner Weise. Die Rechnung deutet zwar eher auf eine Kombination von Mängelbehebung und Modernisierung hin. Das ändert aber

nichts an der Substantiierungslast der Klägerin, die es versäumt hat, die Unzulänglichkeiten in zeitlicher und sachlicher Hinsicht konkret zu umschreiben. Ansprüche der Klägerin sind nicht zu erkennen.

4.2.38 Alarmanlage

4.2.38.1 Die Klägerin macht geltend, die beim Mietbeginn installierte Alarmanlage habe auf analoger Technik beruht und daher nicht mehr funktioniert. Deren durch die Klägerin vorzunehmende Wartung sei im Mietvertrag erwähnt. VA1-M1 habe den Ersatz der Anlage im Juni / Juli 2019 veranlasst.

4.2.38.2 Die Beklagte reicht zu diesem Punkt ein von der Klägerin zunächst nicht kommentiertes und in der Replik unbestritten gebliebenes, von beiden Parteien unterzeichnetes Papier vom 25. Januar 2019 mit der Überschrift: «N.-weg 20, 8044 Zürich. Wichtige Informationen anlässlich der Übergabe vom 25. Januar 2019» ein und bezeichnet dieses unwidersprochen als Nachtrag zum Mietvertrag. Darin sei festgehalten, dass die Alarmanlage zurzeit nicht funktioniere und auf Kosten der Eigentümerschaft erneuert werden müsse. Dies sei in der Folge auch für Fr. 16'459.60 geschehen, wobei die Anlage deutlich erweitert worden sei. Neu gebe es einen Fernzugriff via Webbrowser ab PC oder Laptop, 11 Aufbau-Magnetkontakte in den Fenstern und Türen, 5 Funk-Bewegungsmelder, 4 passive Badges, 2 Handsender, 1 BUS-Modul usw. Aus der Rechnung der U3 AG vom 16. Juli 2019 gehe überdies hervor, dass die Beklagte auch für separate Bestellungen der Klägerin im Umfang von Fr. 4'760.– zuzügl. MWSt aufgekommen sei. Die Klägerin habe auch hier mehr verlangt, als ihr zugestanden wäre.

4.2.38.3 Tatsächlich enthält der Mietvertrag unter den besonderen Vereinbarungen einen Hinweis auf die Wartungspflicht der Mieterin für die Alarmanlage, so dass eine funktionierende Alarmanlage zum Leistungsprogramm der Beklagten gehörte. Wie schon vorn in Ziff. 4.2.4 diskutiert, wurde die Alarmanlage durch die Beklagte im Sommer 2019 ersetzt. Dass die alte Anlage nicht funktionsfähig war, ist unbestritten und wurde von den Parteien am 25. Januar 2019 auch schriftlich festgehalten. Das genannte Dokument zeigt darüber hinaus, dass es entgegen der Klägerin, die das Papier zunächst nicht erwähnte, durchaus Fälle gab, in denen Beanstandungen beim Mietbeginn auch festgehalten wurden.

Aus der Rechnung der U3 AG vom 16. Juli 2019 ergibt sich, dass (gemäss Klägerin Ende Juni, Anfang Juli) nicht nur eine Reparatur, sondern eine «Erneuerung und Erweiterung» der Anlage erfolgte, wobei nicht klar ist, aus welchen Teilen die alte Anlage bestand.

In der von der Klägerin zitierten Korrespondenz vom 5./6. März 2019 stellte VA1-M1 nur die Frage, ob sich die Firma bezüglich der Alarmanlage gemeldet habe. Z.s vorausgegangenes Mail erwähnt zwar verschiedene Beanstandungen, die aber ausgerechnet die Alarmanlage nicht betreffen.

Entgegen der Beklagten kann man aus den «wichtigen Informationen bei Übergabe» nicht schliessen, dass sich die Parteien darauf geeinigt hätten, die fehlende Alarmanlage bilde keinen Mangel. Im Gegenteil wurde ein solcher gerade schriftlich festgehalten und entsprechend bestätigt, dass die Eigentümerschaft ihn auf ihre Kosten zu beseitigen habe. Einen Verzicht auf Mängelrechte, namentlich auf Minderung (dazu hinten Ziff. 4.4.2, 38. Lemma), lässt sich daraus bei einer Auslegung nach Vertrauensprinzip jedenfalls nicht ableiten, auch wenn klar ist, dass es die Klägerin war, die auf einen raschen Mietbeginn drängte.

4.2.39 *Closomat*

4.2.39.1 Die Klägerin macht geltend, schnell nach Mietantritt sei klar geworden, dass der Closomat nicht funktioniert habe. VA1-M1 habe das Problem zuerst zweimal durch die Firma Closomat begutachten lassen. Die Arbeiten seien dann nach einer Zweitofferte Anfang Juni «2021» durch die Firma Geberit ausgeführt worden. Gemeint dürfte wohl Anfang Juni 2019 sein, denn die Klägerin verlangt eine Minderung nur bis Mai 2019.

4.2.39.2 Die Beklagte räumt ein, dass der Closomat nicht funktionierte, bestreitet aber einen für eine Mietzinsminderung relevanten Mangel, weil es im Haus 5 weitere WCs gebe.

4.2.39.3 Was genau der Klägerin wann klar geworden sein soll, ist unklar. In der Mail-Korrespondenz taucht die Frage des Closomats erstmals in einer E-Mail vom 5. März 2019 auf, wo Z. sich beklagte, der Closomat im grossen Badezimmer funktioniere «immer noch nicht». VA1-M1 antwortete am 6. März, Z. könne sich gerne selber bei der Closomat-Firma melden. Durchgeführt wurden die Arbeiten nach

einer Zweitofferte dann offenbar von Geberit. Unbestrittenermassen gehörte der Closomat bereits beim Mietbeginn zum Mietobjekt, so dass ein Mangel an sich zu bejahen ist. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 funktionierte das Gerät unbestrittenermassen. Zur verlangten Mietzinsminderung später (Ziff. 4.4.2, 39. Lemma).

4.2.40 Geschirrspüler

4.2.40.1 Die Klägerin macht geltend, im Juli 2019 hätten die Knöpfe des Geschirrspülers nicht mehr funktioniert. Z. habe dies VA2-M1 am 29. Juli 2019 angezeigt. Die Monteure hätten am 9. August 2020 eine zu grosse Ersatzmaschine geliefert. Danach habe es zwei weitere Termine zum Einbau eines passenden Geräts gegeben.

4.2.40.2 Die Beklagte stellt den Mangel nicht in Abrede, macht aber geltend, im Anschluss an die Mängelmeldung vom 29. Juli 2019 sei bereits am 15. August 2019 ein Ersatzgerät installiert worden, so dass eine Minderung zufolge Geringfügigkeit des Mangels ausscheide ([...]; dazu hinten Ziff. 4.4.2, 40. Lemma).

4.2.40.3 Das Problem ist durch die E-Mails grundsätzlich gut belegt und scheint unbestritten zu sein. Z. schrieb am 29. Juli 2019, die Maschine sei schwer zu bedienen und es bilde sich eine Wasserlache, also kann man davon ausgehen, dass sie bis dahin – vielleicht recht und schlecht, aber doch – funktionierte. VA2-M1 kümmerte sich gemäss seinem Antwortmail vom gleichen Tag sofort darum und erteilte einen entsprechenden Auftrag. Am 6. August 2019 scheint das Problem noch nicht behoben gewesen zu sein. Wann genau – nach dem 9. August 2019 ([...]) – der Ersatz erfolgte, war zunächst unklar. Auf Frage des Gerichts erklärte die Klägerin, dies sei nach etwa drei Wochen der Fall gewesen. In der Replik reduzierte sie die Dauer der Einschränkung auf die 19 Tage vom 29. Juli bis 16. August 2019, was den verfügbaren Unterlagen entspricht und in der Duplik sinngemäss bestätigt wurde.

4.2.41 Fenster und Balkontür im Schlafzimmer

4.2.41.1 Die Klägerin macht geltend, beim Einbruch vom 28. Dezember 2019 seien das Fenster und die Balkontür im Schlafzimmer im 1. OG (Bilder des Zustands vom 30. Juni 2022: [...]) aufgedrückt und beschädigt worden. Sie hätten

danach geklemmt und seien «kurzfristig nur provisorisch» repariert worden. Für die definitive Reparatur sei der Schreiner erst am 31. Januar 2020, der Maler in der Woche vom 10. Februar 2020 vorbeigekommen. In der Replik ergänzte sie, dass die Aussentür der Küche beim Einbruch nicht in Mitleidenschaft gezogen worden sei. Die Polizei habe bei der Untersuchung aber explizit darauf aufmerksam gemacht, dass auch die Küchentür leicht aufgedrückt werden könne, so dass beide Türen ein Sicherheitsrisiko dargestellt hätten.

4.2.41.2 Die Beklagte bestreitet den Einbruch nicht, macht aber geltend, sie habe die Behebung des Mangels mit Blick auf die Weihnachtstage sehr rasch eingeleitet, eine provisorische Reparatur umgehend und die definitive ab Wiederaufnahme der Arbeiten durch die Handwerker in der zweiten bzw. dritten Januarwoche 2020. Betroffen sei entgegen den ursprünglichen Angaben der Klägerin [aber in Übereinstimmung mit der Replik, dazu nachfolgend] nicht die Küchentür gewesen, sondern die Balkontür im 1. OG.

4.2.41.3 Die Klägerin macht nicht geltend, Fenster und Balkontür hätten sich nicht öffnen oder schliessen lassen, sondern nur, sie hätten geklemmt bis zu einer «provisorischen» Reparatur zu einem Zeitpunkt, den sie zuerst nicht nannte, in der Replik aber auf den 29. Dezember 2019 terminierte. Erfolgt sei sie durch einen von der Polizei aufgegebenen – und unbestrittenermassen nicht von der Klägerin bezahlten – Notschreiner. Aus dem Mail-Verkehr geht hervor, dass der Schreiner sich nach Z.s Angaben für die definitive Reparatur für Freitag, 31. Januar 2020, angekündigt hatte. Wieso bzw. inwiefern die Tür nach der Notreparatur ihren Zweck nicht erfüllt haben soll, erläutert die Klägerin nicht. Die Klage ist unsubstantiiert und die daraus abgeleiteten Forderungen sind so oder anders abzuweisen (konkret zu Minderung und Schadenersatz später).

(Bez. Abgrenzung zu Küchentür: Tatsächlich behauptete die Klägerin in jenem Zusammenhang zunächst, beim Einbruch sei die Küchentür beschädigt worden; s. Ziff. 4.2.23. In der Replik nahm sie dies jedoch zurück und berief sich auf ein Missverständnis in der Instruktion, [...])

4.2.42 Zugang zur Einliegerwohnung

4.2.42.1 Die Klägerin macht geltend, die Grabungen vom 27./28. Oktober und 2./12./13./18./19. November 2020 in Zusammenhang mit dem Wasserschaden im Haushaltungszimmer der Einliegerwohnung (vgl. vorn Ziff. 4.2.11) hätten den Zugang zur Einliegerwohnung unangekündigt vollständig unbegehrbar gemacht. Handwerker hätten mit Fahrzeugen und Material praktisch permanent die schmale Zugangsstrasse blockiert. Teils sei der Zugang zur Villa nur durch den Wald nördlich der Strasse möglich gewesen. Die Handwerker hätten sich oft geweigert, ihre Wagen für eine Passage wegzufahren. Z. habe sich meist daran vorbeigequetscht oder sei durch den Wald geklettert. Am 2. November 2020 sei nicht nur Z. aus der Villa «ausgesperrt» worden, auch ein Gärtner, der die Liegenschaft habe verlassen wollen, sei daran gehindert worden. Die Arbeiter hätten frech gesagt, Z. habe hier gar nichts zu sagen. Erst die von Z. gerufene Polizei, die die Wegfahrt des blockierenden Fahrzeugs angeordnet habe, habe Z. die Zufahrt zur Liegenschaft und dem Gärtner die Wegfahrt ermöglicht. Obschon die Arbeiten laut V4 am 13. November 2020 hätten beendet sein sollen, hätten am 18./19. November 2020 unangekündigt weitere Arbeiten stattgefunden. Weiterhin sei der Zugang zur Einliegerwohnung versperrt und die Zufahrt zur Villa mit Fahrzeugen blockiert gewesen. Baustellenmaterial und Dreck seien erst am 17. Dezember 2020 beseitigt gewesen. Zumindest anfänglich sei dabei der Zugang zur Einliegerwohnung nur eingeschränkt möglich gewesen.

In der Replik präzisierte die Klägerin, der Zugang sei vom 27. Oktober bis zum Ende der Arbeiten am 20. November 2020 vollständig blockiert gewesen. [...] zeige die Situation am 27. Oktober, [...] diejenige am 2. November 2020. Wie die Wohnung im fraglichen Zeitraum belegt gewesen sei und ob die Einliegerwohnung auch auf Umwegen über das Treppenhaus beim Haupteingang oder durch den Garten beim Pool zu erreichen gewesen sei, spiele keine Rolle. Aus der polizeilichen Erfassung des Sachverhalts [...] könne nichts abgeleitet werden; es werde bestritten, dass jeder Handwerker weggefahren wäre, wenn er darum gebeten worden wäre. Dies sei nicht nur an besagtem 2. November 2020 nicht der Fall gewesen. Vielmehr hätten die Handwerker praktisch jedes Mal gemault und hätten die Zufahrt oft erst nach mehrfachen Bitten nach einer Viertelstunde oder länger geräumt.

4.2.42.2 Die Beklagte bestritt, dass der Zugang zur Einliegerwohnung vollständig unbegehrbar gewesen sein soll. Die Klägerin lege auch [gemeint wohl: nicht] substantiiert dar, dass die Wohnung im fraglichen Zeitraum überhaupt benutzt worden sei. Zudem sei diese zusätzlich über den oberen Zugangsweg und via Haupteingang des Hauptgebäudes über das Treppenhaus zugänglich, darüber hinaus auch durch das Gartentor beim Brunnen. Ein Mangel sei daher zu verneinen.

Bestritten werde auch, dass die Handwerker «praktisch permanent» die schmale Zugangsstrasse blockiert hätten. Für die Arbeiten sei der Zugang zur Liegenschaft notwendig gewesen; die Handwerker wären auf entsprechende Bitte jederzeit weggefahren. Am Zutritt oder an der Zufahrt gehindert worden sei kein Benutzer der Liegenschaft, wie auch eine E-Mail von M.G. vom 22. Februar 2021 zeige.

Die Behauptungen der Klägerin seien punkto Zeit, Ausmass und Verursacher der angeblichen Störungen unsubstantiiert. Der von der Klägerin initiierte Polizeieinsatz vom 2. November 2020 sei absolut unverhältnismässig gewesen. Auch am 18./19. November 2019 sei die Zufahrt nicht blockiert gewesen, weder mit Fahrzeugen noch mit Material.

4.2.42.3 Klar ist, dass Bauarbeiten, die den Zugang oder die Zufahrt zum Mietobjekt beeinträchtigen, einen Mangel darstellen können. Auch hier weist die Darstellung der Klägerin jedoch Übertreibungssignale und punkto Substantiierung eine zu grosse Unschärfe auf. Zunächst zeigen die Grundrisspläne von UG und EG, dass die Einliegerwohnung sich via eine Wendeltreppe zum Entrée der Hauptwohnung und damit durch den Haupteingang betreten und verlassen lässt. Auch beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte sich dies, und in der Replik blieb es unbestritten. Dass die alternativen Zugänge, auch derjenige um das Haupthaus herum – am Brunnen vorbei durch den Garten beim Pool und die dortige Treppe hinunter zum Eingang – keine Rolle spielen, wie die Klägerin meint, trifft nicht zu. Selbst wenn der Zutritt über die Aussentür zur Einliegerwohnung – während welchem genauen Zeitraum auch immer (die Klägerin schweigt dazu) – nicht hätte betreten werden können, war der Zugang jedenfalls stets gewährleistet. Im Falle von Bauarbeiten wird von der Mieterin als Folge von Art. 257h OR, aber auch im Lichte von Art. 97 OR, genauso Rücksichtnahme verlangt wie von der Vermieterin, zumal die Bauarbeiten im Falle einer Mängelbehebung ja auch in ihrem Interesse liegen (zu

Minderung und Schadenersatz später). Offenbar reicht es ihrer Meinung schon für einen Mangel, dass ihre Funktionäre ein paar Minuten warten mussten, nachdem sie die Handwerker um ein Verstellen der Fahrzeuge gebeten hatten. Dem ist – auch nach Auffassung des Bundesgerichts – nicht so, wie schon wiederholt dargelegt wurde. Was die Beschränkungen der Zufahrt angeht, sind die Ausführungen der Klägerin zu vage, um zum Beweis verstellt zu werden. Sie sagt nicht, wann und wie oft die Zufahrt oder sogar der Zugang nicht möglich war, in der Replik gibt sie im Ergebnis zu, dass die Zufahrt auf Anfrage gewährleistet war. Immerhin geht aus den Fotos in [...] hervor, dass der Zugang zum Ausseneingang der Einliegerwohnung am 28. Oktober 2020 tatsächlich versperrt war. Dass Z. sich an den Fahrzeugen (beim Durchgang oder bei der Durchfahrt?) vorbeigequetscht haben will, impliziert, dass ein Durchkommen möglich war. Ein Durchgang muss schon deshalb immer möglich gewesen sein, weil sich sonst auch für die Handwerker die Fahrzeugtüren nicht hätten öffnen lassen (vgl. zur Situation bei den Arbeiten vom 18. November 2020 [...], S. 3 und 5-7, bei denjenigen vom 20. November 2020 [...], S. 3 ff.; auf S. 7 findet sich diese Annahme durch ein Foto bestätigt – was Z. als Zumutung erachtet, ist für einen durchschnittlichen Vertragspartner kaum der Rede wert). Dass dem «Gärtner» J. am 18. November 2020 die Wegfahrt *trotz einer entsprechenden Bitte* verunmöglicht worden sein soll, behauptet die Klägerin nicht einmal. Am 20. November war es offensichtlich so, dass Z. sogar eine Auslandsabwesenheit angekündigt hatte, ohne die Verwaltung über die Änderung seiner Pläne zu informieren, so dass Verwaltung und Handwerker damit rechnen konnten, bei den Aussenarbeiten, die die Klägerin vertraglich zu dulden verpflichtet war, niemanden zu stören. Z. und seinem Gärtner (in anderem Kontext ist J. auch Z.s Chauffeur) war es im Übrigen ohne weiteres zuzumuten, ihre Fahrzeuge während der Arbeiten vor denjenigen der Handwerker zu parken, um diese nicht zu zwingen umzuparken und dabei ihre Arbeit zu unterbrechen.

Damit, dass Z. – offenbar wegen einer Lappalie – am 2. November 2020 die Polizei rief, verhielt er sich mutwillig und damit vertragswidrig im Sinne von Art. 97 und 257h OR: Im Polizeirapport über den Vorfall ist keineswegs die Rede davon, dass die Handwerker durch die Polizei zur Wegfahrt aufgefordert worden sein sollen. Die zuständige Sachbearbeiterin berichtet nur, man habe zwischen den Parteien

schlichten können, nachdem ein Chauffeur angeblich nicht habe wegfahren wollen. Weiterungen gab es nicht, insbesondere keine Verzeigung wegen Nötigung. In der Replik bestritt die Klägerin dies nicht. Der Hinweis im Polizeibericht auf die Schlichtung schliesst mit ein, dass auch Z.s Verhalten einer solchen bedurfte. Daran würde sich nichts ändern, wenn ein Handwerker seinen Wagen im Anschluss an die Schlichtung tatsächlich weggefahren hätte. Auch die Korrespondenz spricht Bände. Im Nachrichtenverkehr vom 28. und 29. Oktober 2020 musste Z. einräumen, dass sein anfänglicher Vorwurf, von den geplanten Arbeiten nichts gewusst zu haben, in dieser Form nicht zutraf. Nach dem Gesagten trifft letzteres auch auf die Behauptung in seiner Nachricht zu, der äussere Zugang zur Einliegerwohnung über die Treppe zum H.-weg sei der einzige. Sein unangemessener Tonfall bestätigt diesen Eindruck nur. Aber damit nicht genug: Offenbar führte der von Z. provozierte Polizeieinsatz dazu, dass die Handwerker die Arbeiten an der Baustelle beendeten, so dass V4 sie neu aufgleisen musste ([...], Mail V4 vom 3. November 2020). Dass weitere Arbeiten nötig wurden, insbesondere diejenigen vom 18. und 19. November 2020, hat die Klägerin durch Z.s vertragswidriges Verhalten (Art. 257h OR) zu verantworten. Ein Mangel ist insgesamt ohne Weiterungen zu verneinen. Wenn schon liegt eine Vertragsverletzung der Klägerin vor.

Endlich versuchte die Klägerin auch noch, den alternativen Zugang über die Wendeltreppe dadurch für untauglich zu erklären, dass sie Z.s angeblich gehbehinderte Mutter ins Spiel bringen versuchte – ein Vorgehen, gegen welches sie sich jeweils verwahrte, wenn das Argument nicht von ihr selbst verwendet wurde. Dies ist nur schon deshalb nicht zu hören, weil die Klägerin im ganzen Verfahren keine substantiierten Angaben dazu machte, von wann bis wann die offenbar mittlerweile verstorbene Mutter in der Einliegerwohnung gelebt haben soll. Wie schon erwähnt, sprach die Klägerin selber von einer Übergangslösung bis zum Eintritt in ein Pflegeheim.

4.3 Anspruch auf Mängelbehebung. Ersatzvornahme

4.3.1 Entstehen an der Sache Mängel, die die Mieterin weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, so hat die Vermieterin diese gemäss Art. 259a Abs. 1 lit. a und Art. 259b OR zu beseitigen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt es für die Entstehung des Behebungsanspruches,

dass die Vermieterin vom Mangel Kenntnis hat. Das Wissen einer Hilfsperson, etwa des Verwalters oder Hauswartes, ist der Vermieterin gestützt auf Art. 101 OR zuzurechnen (BGer, 16.7.2019, 4A_477/2018 und 4A_481/2018 E. 4.2-3; BK-GIGER, N 10). Die Vertreter der a.M. (HAP-ROHRER B., 224 und 231 f. sowie SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Art. 259b OR N 8 [richtig noch die 3. Aufl., N 7]) reduzieren das Problem zu unrecht auf den Blickwinkel des Stellvertretungsrechts. Treffend dazu ist der Hinweis im – nicht mietrechtlichen – BGE 146 III 37 E. 6.2.1 (zur identischen Ausgangslage bei Organhaftung und –vertretung): «Le fait d'être liée contractuellement et le fait d'être responsable sont deux choses différentes.». Die Verpflichtung des Vermieters zur Mängelbeseitigung setzt damit weder eine Meldung durch den Mieter, noch eine Aufforderung des Mieters voraus (Pra 2000 Nr. 49 E. 2d; BK-GIGER, N 10). Ebenso wenig ist ein Verschulden des Vermieters am Entstehen des Mangels Voraussetzung des Beseitigungsanspruchs (ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 259b OR N 6 ff.). Immerhin ist der Vermieterin eine angemessene Frist für die Beseitigung des Mangels zuzugestehen. Die Beweislast für die tatsächlichen Grundlagen eines Mangels trägt nach Art. 8 ZGB der Mieter, denn er leitet aus der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache den Anspruch auf Mängelbehebung ab (BGer 4A_411/2020 v. 9. Februar 2021, E. 3.1.2.). Dem Beseitigungsanspruch können verschiedene Umstände entgegenstehen, so die objektive Unmöglichkeit (Art. 97 bzw. 119; vgl. BGer, mp 1998, 21 ff.) oder die *nicht leichthin anzunehmende* Unzumutbarkeit der Mängelbehebung.

Während das fristlose Kündigungsrecht des Mieters bei schwerwiegenden Mängeln nach Art. 259b lit. a OR hier nicht zur Debatte steht, beruft sich die Klägerin auch auf die Ersatzvornahme. Dafür existieren zwei Rechtsgrundlagen: Nach Art. 259a lit. b OR kann die Mieterin bei Mängeln, die die Gebrauchstauglichkeit der Sache nicht erheblich beeinträchtigen, von sich aus zur Ersatzvornahme schreiten und von der Vermieterin Auslagenersatz verlangen. Wiegen die Mängel schwerer, bedarf es einer richterlichen Ermächtigung zur Ersatzvornahme nach Art. 98 Abs. 3 OR. Im ersten Fall ist immerhin eine Feststellungsklage möglich. Wegen der einschränkenden Definition der schwerwiegenden Mängel durch die Praxis erhält die Ersatzvornahme recht grosses Gewicht (krit. ROHRER, MRA 2000, 276). So erachtete das BGer die Ersatzvornahme einer vom Vermieter versäumten Abdichtung

des Vordaches einer Terrasse als zulässig, deren Kosten sich auf etwas mehr als CHF 11'000.– belaufen hatten (BGer 4A_628/2010 vom 23. Februar 2011, E. 3.2). Mit Recht wird in der Lehre die Anwendung der Norm auf die Behebung schwerer Mängel ausgedehnt, soweit diese mit verhältnismässig geringen Kosten verbunden ist (SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, N 51 ff., m.Hw. auf BGer 4C.168/2001 vom 17. August 2001, E. 4a). Die übrigen Voraussetzungen sind die gleichen wie bei der fristlosen Kündigung; insb. darf der Mieter zur Ersatzvornahme erst greifen, wenn der Vermieter (oder eine Hilfsperson desselben) den Mangel kennt und ihn nicht innert angemessener Frist behebt (N 6 ff.; s. BGer 4A_628/2010 vom 23. Februar 2011, E. 4; BGer 4A_476/2015 vom 11. Januar 2016, E. 4.3.3 und 4.4.2). Auch wenn eine Fristansetzung nicht erforderlich ist, können Treu und Glauben gebieten, dass der Mieter besonders bei untergeordneten Mängeln in geeigneter Form klar macht, dass er zur Ersatzvornahme schreiten wird, wenn der Vermieter nichts unternimmt. Der Mieter ist in der Wahl der Mittel auch sonst im Rahmen seiner Schadenminderungsobliegenheit frei (SVIT-Komm.-GIAVARINI, 5. A., Zürich 2025, Art. 259b OR N 42; ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 259b OR N 52).

4.3.2 Für die im vorliegenden Prozess geltend gemachten Mängel ergibt sich aus dem Vorstehenden folgendes:

- ⁽¹⁾ Was die behaupteten Mängel in Zusammenhang mit dem Haupttor (von Ziff. 4.2.1) angeht, ist nicht ersichtlich, dass das Tor mangelhaft sein soll. Nach den Erneuerungen im Juni 2020 (Sender, Empfänger, Antenne) wurde offenbar der Torservice ein weiteres Mal am 7. August 2020 aufgeboden. Wozu und mit welchem Effekt ist unklar – die Klägerin schweigt dazu. Aus den über weite Strecken unsubstantiierten Behauptungen der Klägerin geht hervor, dass diese einen Ersatz des Antriebssystems und eine Modernisierung mit einer Sensorik erwartet. Darauf hat sie wie a.a.O. erwähnt mangels Zusicherung keinen Anspruch. Ihre Ausführungen in der Replik deuten zwar darauf hin, dass das Tor auch im Juli 2022 nicht funktioniert hat. Die Klägerin verweist dazu aber nur auf nicht schlüssige Videoaufnahmen (hinten Ziff. 4.4.2, erstes Lemma) und erläutert auch nicht, was sie daraus ableitet, ob sie den Mangel gemeldet hat oder wie die Beklagte bzw. die Liegenschaftsverwaltung darauf reagierte. Unter diesen Umständen kann und darf auch

das Gericht für das Verfahren aus den Aufnahmen nichts gewinnen. Klar ist, dass bezüglich loser Platten kein Behebungsbedarf mehr besteht, denn dies hat die Klägerin beim Augenschein vom 30. Juni 2022 eingeräumt, wobei trotz Nachfrage unklar blieb, von wann bis wann diesbezüglich ein mangelhafter Zustand bestanden haben soll (Prot. S. 16).

- (2) Was die Gegensprechanlage/Sonnerie im Haupthaus betrifft, besteht kein Mangel und auch kein Beseitigungsanspruch. Der heutige Zustand besteht seit Abschluss der Arbeiten im November 2019, beruht teilweise auf wertvermehrenden Verbesserungen und erfüllte schon vorher die vertraglichen Abmachungen. Ein zu leiser Ton der neuen Anlage widerspricht im Übrigen dem Beweisergebnis. Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 funktionierte die Anlage tadellos.
- (3) Was die Gegensprechanlage/Sonnerie beim separaten Eingang zur Einliegerwohnung betrifft, besteht kein Beseitigungsanspruch, denn eine solche Vorrichtung war bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorhanden und eine bindende Zusicherung ist nicht substantiiert behauptet (Ziff. 4.2.0.3 und Ziff. 4.2.3). Eine Sonnerie ist auch nicht erforderlich, weil die Einliegerwohnung auch über den mit einer Gegensprechanlage ausgestatteten Haupteingang des Hauses zu erreichen ist, und weil Besucher, die sich direkt zur separaten Eingangstür der Einliegerwohnung begeben, sich durch Klopfen an der Tür bemerkbar machen können (s. Ziff. 4.2.3). Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.
- (4) Was die angeblich hässliche Montage der Steuergeräte für die Alarmanlage angeht (Ziff. 4.2.4), besteht ein von der Beklagten im Ergebnis anerkannter Beseitigungsanspruch, wobei offenbar bislang keine entsprechenden Arbeiten durchgeführt wurden. Der Klarheit halber ist im Urteil vorzumerken, dass sich die Beklagte zur farblichen Ausbesserung der betroffenen Stellen verpflichtet hat.
- (5) Was die fehlende Demontage von Teilen der alten Alarmanlage angeht (Ziff. 4.2.5), besteht kein Mangel. Ein Beseitigungsanspruch scheitert auch an der Unzumutbarkeit, denn dies würde bedingen, die ganze darunter liegende Wand zu streichen. Die Beklagte hat ein schützenswertes Interesse

daran, die Demontage erst zu veranlassen, wenn der betroffene Raum das nächste Mal gestrichen wird.

- ⁽⁶⁾ Beim nicht funktionierenden Brunnen handelt es sich um einen mittleren Mangel, bei welchem die Beklagte grundsätzlich zur Reparatur zu verpflichtet ist. Subsidiär käme allenfalls auch die Berechtigung der Klägerin zur Ersatzvornahme infrage (vgl. BGer 4A_628/2010 v. 23. Februar 2011, E. 3.2). Im Falle einer Überschreitung eines Betrages in dieser Grössenordnung käme Art. 98 Abs. 3 OR als Grundlage in Betracht. Die Klägerin hat das Verhältnis ihrer beiden Ansinnen nicht definiert. Beides zu tun wäre nicht sinnvoll. Da es nicht die geringsten Hinweise gibt, dass die Beklagte ihren Verpflichtungen in einem Urteil nicht nachkommen wird, steht diese Variante im Vordergrund.

Die Beklagte bezeichnet eine Reparatur als unverhältnismässig, weil dazu in grösserem Umfang Leitungen freigespitzt werden müssten und dies gemäss ihrer Darstellung mit Kosten von Fr. 30'000.—, bei einem erforderlichen Ersatz wesentlicher Elemente wie der Umwälzpumpe inkl. des Schwimmers und des Ventils gar mit solchen von Fr. 40'000.— verbunden wäre. Richtig ist zwar, dass der entsprechende finanzielle Aufwand, wenn die Darstellung der Beklagten denn zutreffen sollte, den als angemessen zu erachtenden Minderungsbetrag von 1% pro Monat (dazu hinten Ziff. 4.4.2, sechstes Lemma) in den Sommermonaten Mai bis September, mithin einen Betrag Fr. 600.— pro Kalenderjahr oder kapitalisiert zu 5% eine Summe von Fr. 12'000.— bzw. kapitalisiert zu 3% eine solche von Fr. 20'000.— übersteigt. Dies allein führt jedoch noch nicht zu einer Unzumutbarkeit der Mängelbehebung: Verträge sind grundsätzlich ungeachtet der Kosten zu halten, so dass mit der Annahme von Unzumutbarkeit die gleiche Zurückhaltung am Platz ist wie generell bei der nachträglichen gerichtlichen Vertragsanpassung (*clausula rebus sic stantibus*). Die Beklagte ist daran zu erinnern, dass der vereinbarte Mietzins es ohne weiteres erlaubt, die behaupteten Behebungskosten innert weniger Monate zu refinanzieren, auch wenn die Kosten das von ihr befürchtete Ausmass annehmen sollten. Die Behebung erweist sich hier schlimmstenfalls als unrentabel, aber nicht als unzumutbar. Die Beklagte machte sodann selber geltend, der Brunnen habe während der

gesamten Besitzdauer des früheren Eigentümers F. funktioniert. Daraus folgt, dass eine Herrichtung ohne weiteres technisch machbar ist und dass zumindest F. die entsprechenden Kosten nicht für intolerabel hielt. Die Beklagte ist daher zur Behebung des Mangels zu verpflichten.

- (7) Bezüglich Wasserschaden zwischen Weinkeller und Büro der Einliegerwohnung (Ziff. 4.2.7) erweist sich die Kritik der Klägerin an der Beklagten bzw. an den involvierten Liegenschaftsverwaltungen über weite Strecken als unsachlich. Wieso die von VA3-M1 getroffenen Massnahmen unkoordiniert gewesen sein soll, erläutert die Klägerin nicht. Sie macht selber geltend, nach der Schliessung der Wasserzufuhr des Brunnens habe das Austrocknen der Wände lange gedauert und sei noch am 3. Juni 2020 nicht weit genug fortgeschritten gewesen, als dass ein Streichen der Wände möglich gewesen wäre. Was in dieser Zeit noch hätte «gehen» sollen, ist unklar und wurde von der Klägerin nicht erläutert. Auch die Replik brachte keine Klärung: Die Klägerin räumt ein, dass der von ihr geschilderte Zustand den Zeitpunkt der Klageeinleitung betraf. Inzwischen scheine die Wand dank dem intensiven Einsatz privater Heizlüfter ab dem 24. September 2020 «auf einer Seite zumindest oberflächlich ausgetrocknet» zu sein. Was den Stromverbrauch insbes. der Trocknungsgeräte betrifft, sicherte V4 Z. am 20. August 2020 die Rückvergütung der Kosten zu (s. dazu im Übrigen hinten Ziff. 4.5.4.3). Selbst dass die Beklagte den Maler anwies, die noch zu feuchte Wand mit einer dafür geeigneten Spezialfarbe zu streichen, passt der Klägerin offenbar nicht, denn sie bezeichnete dies – wieder ohne nähere Ausführungen – als «reine Kosmetik». Dass die von der Klägerin betriebene kostspielige «Symptombekämpfung» in Form von starkem Heizen und Trocknen der Luft noch nötig ist, ist nicht dargetan, und die Klägerin behauptet es in dieser Form gar nicht, schon gar nicht mit konkreten Angaben zu den Umständen. Was soll eine «fachmännische und nachhaltige» Sanierung denn ihrer Meinung nach noch umfassen?

Wie auch immer: Beim Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte sich, dass die Wand auf der Seite des Büros frisch gestrichen und in Ordnung ist. Die Klägerin räumte selber ein, dass das Büro zu diesem Zeitpunkt genutzt wer-

den konnte, wobei sie offenliess, wer es benützt haben soll. In der Stellungnahme zu den Dupliknoten bestritt sie lediglich, dass ihr Verwaltungsrat Z. die bei der Vertragsanbahnung [...] kommunizierten Pläne bezüglich Aufenthalt in Zürich umgesetzt habe und meinte lakonisch, dass sich Pläne und Vorstellungen änderten, komme «in den besten Familien vor». Das mag zutreffen, aber dann stellt sich die Frage, ob und inwiefern die Klägerin vom angeblichen Mangel überhaupt betroffen war. Dass die Wand auf der Seite des Weinkellers nicht auch gestrichen wurde, ist nicht zu beanstanden – ein Weinkeller ist ein Lagerraum. Ein aktuelles Feuchtigkeitsproblem war beim Augenschein nicht auszumachen. Die Klage ist in diesem Punkt unbegründet und abzuweisen.

- ⁽⁸⁾ Bezüglich Pool-Technikraum ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.8), daher besteht auch kein Behebungsanspruch. Die Klägerin behält auch für sich, was eine fachmännische Instandsetzung der Decke umfassen soll.
- ⁽⁹⁾ Bezüglich Pool-Chlorierung ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.9), daher besteht auch kein Behebungsanspruch.
- ⁽¹⁰⁾ Bezüglich Poolraum-Treppenabgang ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.10), daher besteht auch kein Behebungsanspruch.
- ⁽¹¹⁾ Bezüglich Schimmel im Haushaltzimmer besteht sowohl gemäss dem gerichtlichen Gutachten als auch nach dem Privatgutachten, das die Beklagte einholen liess, nach wie vor ein Mangel (vorn Ziff. 4.2.11.3 a.E.) und damit auch ein Beseitigungsanspruch. Was die Vorschläge des Privatgutachtens angeht, scheinen diese ohne weitere Massnahmen so nicht umsetzbar. Eine bei den Ecken 3 cm lange und sich hin zur Raummitte auf einer Länge von 70 cm verjüngende Keildämmung (dazu das Schema in [...]) hätte hinter dem neuen Heizkörper gar keinen Platz, wie aus den von der Beklagten selber eingereichten Bildern des Heizkörpers mit aller Deutlichkeit hervorgeht: Dieser hat zurzeit einen Abstand von der kalten Aussenwand von lediglich rund 2 cm, und zwar auch und gerade in den Raumecken. Um eine Keildämmung in der vorgeschlagenen Art anzubringen, muss der Heizkörper folglich so oder anders versetzt werden. Die vom Privatgutachter vorgeschlagene Lösung berücksichtigt zudem in keiner Weise

die Energieverschwendung, die durch das blosse Aufheizen der kalten, durch die vorgeschlagenen Massnahmen zum grossen Teil weiterhin nicht isolierten Aussenwand unausweichlich entstehen würde. Der gerichtliche Gutachter hat als Alternative zur (für sich allein ohne zusätzliche Massnahmen nunmehr unbestrittenermassen untauglichen) Versetzung des bestehenden Heizkörpers u.a. eine Innenisolation der gesamten Aussenwand mit «Foamglas Typ 3» bei einer Stärke von 6 cm empfohlen. In Kombination mit dem (nach innen versetzten) neuen Heizkörper dürfte dies zu einer nachhaltigen Behebung des Mangels führen: Aufgrund des «Feldversuchs» einer Sanierung durch die Beklagte, der immerhin teilweise erfolgreich war, lässt sich dieser Schluss ziehen, ohne dass dazu ein weiteres Gutachten eingeholt zu werden bräuchte. Die Mehrkosten gegenüber dem vom Privatgutachter vorgeschlagenen Vorgehen dürften sich im Übrigen bescheiden ausnehmen, denn eine doppelte Keildämmung an den Raumecken bei der Aussenwand würde ebenfalls die Versetzung des Heizkörpers bedingen. In das Urteil ist daher eine Verpflichtung der Beklagten im genannten Sinne aufzunehmen.

- ⁽¹²⁾ Was die verlangte «nachhaltige» Behebung der Feuchtigkeitsschäden im Trocknungsraum gem. Ziff. 4.2.12 angeht, trägt die Klägerin nicht substantiiert vor, welche Massnahmen vernünftigerweise noch zu treffen wären. Auch in der Replik wurde nicht klar, was das heissen soll, wenn die Klägerin dafür hält, die Feuchtigkeit dürfte in einem gewissen Ausmass trotzdem weiterhin vorhanden sein, gleichzeitig aber einräumt, dass sich kein Schimmel mehr bildet. Es mag sein, dass die Wände noch immer erhöhte Feuchtigkeit zeigen (s. dazu die Fotos bei act. [...] sowie beim Augenschein vom 30. Juni 2022 [...]). Was aus den zweiten Behebungsarbeiten mit Entfernung des Schimmels und erneutem Überstreichen geworden ist, bleibt das Geheimnis der Klägerin. Klar ist, dass die Ursache der Überschwemmung mit der Spülung der Leitungen nachhaltig beseitigt wurde. Etwas anderes macht die Klägerin nicht geltend, insbesondere nicht, dass heute noch Wasser in den Trocknungsraum dringt. Selbst E. schrieb nur davon, dass Wände (im Juli 2020) «noch immer messbar feucht» seien, ohne allerdings genauere

Angaben zu machen. Die klägerische Rechtsvertreterin machte am 24. Februar 2021 auch nur geltend, die Wand sei immer noch nicht richtig trocken und es seien wieder Schimmelspuren aufgetreten. Wie sich die Situation später genau darstellte, erläuterte die Klägerin nicht, sondern machte im Rahmen der Replik nur noch geltend, die Wand sei heute sicher immer noch feucht. Inwiefern die angebliche Feuchtigkeit einen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit der Sache haben soll, bleibt unklar. Auf den – nicht mehr aktuellen – Fotos in der Beilage zu act. [...] sind immerhin Spuren zu sehen, bei denen es sich um Schimmel gehandelt haben könnte. Bildet sich heute unbestrittenermassen kein Schimmel mehr, besteht auch kein Behebungsanspruch für diesen Nebenraum. Abgesehen davon behauptete die Beklagte wie erwähnt (Ziff. 4.2.12) unwidersprochen Malerarbeiten vom 4. Oktober 2022, so dass selbst die restlichen Spuren der Beeinträchtigungen nun beseitigt sind.

- ⁽¹³⁾ Was den rostigen Bodenablauf in der Waschküche angeht, besteht kein Mangel und damit auch kein Beseitigungsanspruch (Ziff. 4.2.13).
- ⁽¹⁴⁾ Bez. Dampfabzug ist ein Mangel, zumindest aber ein Behebungsanspruch mit Blick auf die erheblichen Kosten im Vergleich zum äusserst beschränkten Nutzen zu verneinen (Ziff. 4.2.14).
- ⁽¹⁵⁾ Wie erwähnt, zeigten die drei hier relevanten Storen (d.h. ausgenommen diejenige beim Wohnzimmer) beim Augenschein eine starke Verschmutzung und teils auch Beschädigungen, besonders bei den Bordüren (Ziff. 4.2.15). Es besteht ein Beseitigungsanspruch. Die Beklagte ist zu verpflichten, die Storen beim Esszimmer, bei der Küche und über dem UG reinigen und reparieren zu lassen. Auf die Beschädigung der Store über dem Wohnzimmer im EG ist zurückzukommen (Ziff. 4.2.26 und hinten, 26. Lemma).
- ⁽¹⁶⁾ Mangels genügend behaupteter, geschweige denn erstellter Zusicherung der Beklagten ist nicht von einem Anspruch der Klägerin auf Installation von Windwächtern bei den Storen auszugehen, die nicht schon beim Abschluss des Mietvertrages bzw. Mietantritt über einen solchen verfügten (Ziff. 4.2.16).

- ⁽¹⁷⁾ Kein Mangel und damit auch kein Behebungsanspruch besteht bei den Parkettböden (Ziff. 4.2.17),
- ⁽¹⁸⁾ Kein Mangel und damit auch kein Behebungsanspruch besteht beim Schliessmechanismus von Dachfenstern und –storen (Ziff. 4.2.18).
- ⁽¹⁹⁾ Solange die Klägerin ihren in Ziff. 4.2.19 umschriebenen Pflichten nicht nachgekommen ist, ist sie für den bestehenden Zustand und damit den Mangel verantwortlich und hat keinen Anspruch auf Mängelbehebung.
- ⁽²⁰⁾ Kein Mangel und damit auch kein Behebungsanspruch besteht bei den aus dem Boden ragenden Leer-Rohren [...] (Ziff. 4.2.20).
- ⁽²¹⁾ Kein hinreichend substantiierter und schon gar kein aktueller Mangel und damit auch kein Behebungsanspruch besteht wegen der angeblich klemmenden Eingangstür zur Einliegerwohnung (Ziff. 4.2.21). Der Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte, dass die Tür auch bei der damals herrschenden warmen Temperatur tadellos funktionierte. Eine klemmende Tür findet sich auch nicht in E.s Bericht, [...], die zum Bestandteil der Fristansetzung vor der Hinterlegung gemacht wurde. [...]
- ⁽²²⁾ Kein Mangel liegt beim Kühlschrank vor (Ziff. 4.2.22).
- ⁽²³⁾ Kein Behebungsanspruch besteht auch bezüglich der angeblich nicht richtig schliessenden Terrassentür zur Küche (Ziff. 4.2.23). Der Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte, dass keine Probleme zu erkennen sind (a.a.O.). Kenntnis vom «Mangel» hatte die Beklagte zudem aufgrund der vorstehenden Ausführungen (Ziff. 4.2.23.3) frühestens ab Erhalt der Klage.
- ⁽²⁴⁾ Kein Mangel lag bzw. liegt bei den Platten beim Pool vor, jedenfalls kein hinreichend substantiierter (Ziff. 4.2.24). Ein Ersatz der nur leicht an den Rändern beschädigten Platten wäre auch dann nicht angezeigt gewesen, wenn ein solcher am 21. September 2021 erfolgt wäre, wie die Klägerin – wenn auch nicht hinreichend konkret – behauptete (vgl. Ziff. 4.2.24). Die Frontplatten beim Podest neben dem Pooleingang hat die Beklagte unbestrittenermassen an besagtem Datum montieren lassen, was aber nicht heisst, dass deswegen zuvor ein Mangel bestanden hätte, denn schon der Betonsockel des Podests erfüllte seine Funktion und wirkte auch ästhetisch befriedigend (vorn Ziff. 4.2.24).

- ⁽²⁵⁾ Ein untergeordneter Mangel liegt bei der Treppe zur Einliegerwohnung vor (Ziff. 4.2.25). Ein Behebungsanspruch besteht entgegen der nicht näher begründeten Auffassung der Beklagten durchaus, denn der Randstein ist beschädigt und durch eindringendes und gefrierendes Wasser kann auch die Treppe in Mitleidenschaft gezogen werden.
- ⁽²⁶⁾ Für den Schaden vom 25. Januar 2021 am Storen über dem Wohnzimmer durch den Schneerutsch ist die Klägerin verantwortlich. Sie verfügt daher nicht über einen Beseitigungsanspruch, jedenfalls nicht ohne dass sie der Beklagten dafür einen Kostenvorschuss leistet. Für die Details des jeweils Geschuldeten kann auf vorn Ziff. 4.2.26 verwiesen werden.

4.4 *Mietzinsminderung*

4.4.1.1 Wird die Tauglichkeit der 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, Minderungsanspruch). Weist die Mietsache einen Mangel auf, so sinkt ihr objektiver Wert. Durch die Mietzinsminderung soll dem geminderten Wert des Mietobjekts infolge eines Mangels mit einem tieferen Mietzins Rechnung getragen werden. Deshalb soll der Mieter nicht den vereinbarten Mietzins bezahlen müssen, wenn und solange er nicht die volle Gegenleistung erhält (BGE 142 III 557 E. 8). Bei der Minderung ist der Wert der vermieteten Sache mit und ohne den Mangel zueinander ins Verhältnis zu setzen und so anhand des vereinbarten Mietzinses der Minderungsbetrag zu bestimmen (sog. relative Methode). Der Klägerin ist darin zu folgen, dass das Gericht dabei über ein weites Ermessen verfügt. Mit der Beklagten ist zugleich zu betonen, dass das Gericht sich auch nicht allein von Billigkeit, allgemeiner Lebenserfahrung und gesundem Menschenverstand leiten lassen darf. Vielmehr sind die genannten Kriterien nur Hilfsmittel zur Bestimmung des relativen Minderwerts im beschriebenen Sinne und kein Einfallstor für die Verfolgung sachfremder Zwecke, etwa solcher pöner Natur.

Selbst Mängel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung (BGer vom 2. Dezember 2014, 4C.377/2004, E. 2.1). Es wird jedoch vorausgesetzt, dass der Vermieter für die Mängel im Sinne von Art. 259a

OR einzustehen hat. 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. Der Bestand eines Mangels bildet die Voraussetzung für die Mängelrechte des Mieters. Dieser trägt folglich dafür die Beweislast (Art. 8 ZGB). Entgegen der wiederholt geäußerten Auffassung der Beklagten ist weder eine Mängelrüge der Mieterin erforderlich noch eine bezifferte Herabsetzungserklärung. Das von der Beklagten zitierte unpublizierte Urteil des Bundesgerichts 4C.248/2002 vom 13. Dezember 2002 ist durch BGE 142 III 557 überholt, wo klar gestellt wird, dass die (allerdings spätestens dann zu beziffernde) Herabsetzung auch ohne vorherige Rüge noch im Zivilprozess verlangt werden kann, soweit die Vermieterin nur vom Mangel Kenntnis hatte [...] und nicht aufgrund besonderer Umstände davon ausgehen durfte, dass sich aus Sicht der Mieterin das Leistungsgleichgewicht trotz des Mangels nach wie vor im Lot befand.

Hat der Mieter einen Mangel infolge eines vertragswidrigen Verhaltens zu verantworten, verliert er jedenfalls seinen Minderungsanspruch und hat darüber hinaus unter Umständen selber dem Vermieter Schadenersatz zu leisten. Die Voraussetzungen für die Aufhebung der Mängelrechte richten sich nach Art. 97 ff. OR. Damit kann sich eine Verantwortlichkeit ergeben aus eigenem Verschulden des Mieters oder aus seiner Haftung für Hilfspersonen, insbesondere Untermieter (Art. 101 und 262 Abs. 3 OR). Die im allgemeinen Vertragsrecht gelegentlich anzutreffenden Abreden über die Verantwortlichkeit spielen bezüglich der Mängelregelung bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen kaum eine Rolle, denn sie dürfen sich insgesamt nicht zum Nachteil des Mieters auswirken (Art. 256 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b OR). Gestützt auf Art. 97 ff. OR und Art. 8 ZGB hat der Vermieter dem Mieter folglich das vertragswidrige Verhalten und die (natürliche) Kausalität für den Mangel nachzuweisen. Von natürlicher Kausalität spricht man, wenn eine Ursache eine «conditio sine qua non» eines Erfolges ist. Das fragliche Verhalten darf nicht wegedacht werden können, ohne dass auch der eingetretene Erfolg entfielen (BGE 96 II 392 ff.). Nur ein adäquater Kausalzusammenhang ist rechtlich von Bedeutung. Ein solcher ist nur bei einem Verhalten gegeben, das nach der allgemeinen Lebenserfahrung und den gewöhnlichen Lauf der Dinge geeignet ist, einen Mangel an der Sache herbeizuführen oder allgemein zu begünstigen (z.B. BGE 123 III 122,

BGE 112 II 439 ff.). Das Verhalten des Mieters muss zudem schuldhaft sein. Nach Art. 97 OR ist das Verschulden allerdings zu vermuten; dem Mieter obliegt daher dafür der Befreiungsbeweis.

Nach Art. 257f Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache sorgfältig und vertragsgemäss gebrauchen (BGE 132 III 109 E.2). Die im üblichen Rahmen erfolgende Abnutzung der Mietsache ist zulässig, solange sie nicht übermässig ist. Das Mietobjekt darf weder beschädigt noch ohne Zustimmung des Vermieters verändert werden. Den Parteien steht es aufgrund der Vertragsfreiheit zu, im Rahmen der Rechtsordnung jeden beliebigen Gebrauchszweck für die Mietsache festzulegen. An diesem Zweck orientiert sich auch die Verantwortlichkeit des Mieters für den Umgang mit der Sache.

4.4.1.2 Prozessual setzt die Geltendmachung einer Mietzinsminderung deren gehörige Bezifferung voraus. Unbezifferte Klagen sind nur unter den strengen Voraussetzungen von Art. 85 ZPO zulässig, zu welchen sich die Klägerin schon bei Klageeinleitung hätte äussern müssen (keiner weiteren Begründung bedarf es dafür einzig bei der Stufenklage (zum Ganzen vorn Ziff. 4.1.2; BGE 149 III 405 E. 4, 148 III 322 E. und 4, 142 III 102 E. 5.2, 137 III 617 E. 4.3, 151 III 425 E. 3). Die Klägerin hat in Ziff. 3.2 eine Minderung auch für die Zeit nach der Klageeinleitung und bis zur Behebung der Mängel eingeklagt, wobei sie die Bestimmung des Betrags dem Gericht überlässt und nur einen Mindestbetrag angibt, «bis die Addition der dannzumal noch relevanten Einzelbeträge (...) auf oder unter 33% fällt». Soweit dieser Antrag überhaupt verständlich ist, erweist er sich als unzulässig, denn schon aufgrund der Dispositionsmaxime darf die klagende Partei die Bezifferung des angeblichen Anspruchs nicht dem Gericht überlassen. Auf den Antrag ist nicht einzutreten.

Unzulässig ist in der vorliegenden Form an sich auch Antrag Ziff. 3.1, mit welchem die Klägerin für die Monate Februar 2019 bis Juni 2021 eine Minderung «in angemessenem, vom Gericht zu bestimmenden Umfang, mindestens aber um einen Drittel ... pro Monat» verlangt (act. 16 S. 4), womit sie die Bezifferung letztlich ebenfalls in die Hände des Gerichts gelegt hat. Hier verbietet sich aber eine zu grosse Strenge: Wie vorn erwähnt hat die Klägerin wenigstens für den Zeitraum

bis zur Klageeinleitung zu jedem einzelnen Posten einen konkreten Minderungsbetrag genannt. Zwar übersteigt die Summe der entsprechenden Posten mitunter den entsprechenden Monatsmietzins, aber dies stellt keine Frage der Zulässigkeit der Klage dar, sondern der Begründetheit.

4.4.1.3 Die Klägerin hat mit der Replik nicht nur Mietzinsminderungen in verschiedener Gestalt verlangt, sondern klagt mit ihrem neuen Antrag Ziff. 3.3 auch auf Rückzahlung der zu viel bezahlten Mietzinse, die sie jeweils auch Punkt für Punkt anhand der bis zur Klageeinleitung geschuldeten Beträge berechnet hat. Die Klageänderung ist als Folge von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO, Art. 229 Abs. 3 und Art. 227 ZPO zulässig. Allerdings ist auch dieser Antrag nur zulässig, soweit er genügend beziffert ist, also insbesondere nicht bez. der Minderung gemäss Antrag 3.2.

4.4.2 Wie soeben angetönt, wendet die Beklagte materiell mit Recht ein, dass die Klägerin schon vom Ausmass der verlangten Minderungsbeträge her die Tragweite des Herabsetzungsanspruchs verkennt: Soweit bei der Bezifferung der einzelnen Beträge für gewisse Mängel pro Monat eine Herabsetzung um insgesamt mehr als 100% resultiert (vgl. dazu insbesondere die tabellarische Darstellung in [...]), zeigt sich schon daran, dass auch die Einzelbeträge mit der Realität nichts zu tun haben können. Soweit die Klägerin nach der Auflistung einzelner Herabsetzungsbeträge ernsthaft monatliche Herabsetzungsansprüche «zwischen 53 und 147%» errechnet hat und daraus auf einen Mittelwert von 68% oder gar 80% schliesst, kann ihr nicht gefolgt werden. Schon aus diesem Vorgehen lässt sich ablesen, dass weite Teile der Klage bar jeder Vernunft sind. Die Wiederherstellung des Leistungsgleichgewichts durch eine Mietzinsminderung kann selbstverständlich 100% nicht übersteigen, mithin die Minderung, die bei einer völlig wertlosen Sache angebracht wäre. Es ist zwar richtig, dass die Klägerin [...] lediglich für August 2020 eine 100% übersteigende Minderung errechnet hat. Dies bildet aber entgegen der Ansicht der Klägerin zugleich ein starkes Indiz dafür, dass die verlangten Minderungsbeträge für die einzelnen Mängel auch in denjenigen Monaten stark übersetzt sind, in denen die 100% - Marke nicht erreicht wird.

Für jeden Mangel an der Mietsache ist als Ausfluss der Substantiierungslast Anfangs- und Endpunkt der Minderung zu bestimmen, ebenso das Ausmass, denn

das ist nicht Aufgabe der Gegenpartei oder des Gerichts. Auch dies rügt die Beklagte mit Recht ([...]; mehr dazu ganz am Schluss dieses Abschnitts).

In der Replik wandte die Klägerin ein, sie habe «nie vollständige detaillierte Pläne mit Massen» des Mietobjekts erhalten. Ihr lägen nur die Grundrisse des Unter- und Erdgeschosses vor, die nicht das ganze Haus abdeckten. Damit räumte die Klägerin ein, dass sie sich im Hinblick auf die Ausarbeitung der Klage gar nicht erst die Mühe gemacht hat, die Mietsache auszumessen, obwohl ihr das ohne weiteres möglich und zumutbar gewesen wäre. Klar ist, dass das gesamte Mietobjekt inkl. Einliegerwohnung im UG aus vier Stockwerken besteht mit insgesamt mindestens 10 Wohn- und zahlreichen Nebenräumen (so zutreffend die Beklagte, [...]: vgl. dazu das Übergabeprotokoll, [...]).

4.4.2 Im Einzelnen sind die geltend gemachten Ansprüche folgendermassen zu bewerten:

- ⁽¹⁾ Was die behaupteten Mängel in Zusammenhang mit dem Haupttor (von Ziff. 4.2.1) angeht, ist die Substantiierung mangelhaft. Die Klägerin vermag nicht darzulegen, wann genau das Tor bzw. dessen Antrieb in welcher Weise nicht funktioniert haben soll. Wann genau es einen dreiwöchigen Funktionsunterbruch gegeben haben soll, wie sich einer in Klammer gesetzten Bemerkung in der Klageschrift entnehmen lässt, spezifiziert die Klägerin nicht. So etwas lässt sich auch aus dem E-Mail-Verkehr nicht ableiten, wie die Beklagte zu recht einwendet: Im Gegenteil, es widerspricht den Nachrichten diametral: Am 23. Dezember 2019 schrieb Z. nur, seit Beginn gebe es «immer wieder Probleme mit dem Tor», ohne zu sagen, wann genau und wie oft die Probleme auftraten oder welcher Art sie gewesen sein sollen. Gleiches gilt für die Nachricht vom 27. Januar 2020, wo nur die Rede davon ist, dass das Haupttor «nun seit Wochen nicht mehr richtig» (aber offenbar grundsätzlich doch) funktioniere. Genau so vage ist Z.s Behauptung vom 31. Januar 2020, wonach das Tor «zum Teil gar nicht mehr» funktioniere. In der vorliegenden Form ist die Klage daher unsubstantiiert und ein Minderungsanspruch ohne weiteres insgesamt zu verneinen. Mit der Replik reichte die Klägerin fünf Videos ein, die zwischen dem 5. und 11. Juli 2022 erstellt worden sein sollen, und bei welchen das Tor sich nicht bewegt (act.

90 S. 22; vgl. act. 92/194). Selbst wenn man davon ausgeht, dass der Handsender jeweils tatsächlich betätigt wurde (im Bild ist er jeweils nicht zu sehen), wird nicht klar, wie oft das Tor nicht funktionierte und wie es vor und nach der erwähnte Zeitspanne von einer Woche aussah. Davon, dass das Gericht beim Augenschein vom 30. Juni 2022 das «längere Nachschieben des Tors nach dem Öffnen» selbst habe wahrnehmen können, kann keine Rede sein; gegenteils ist die Behauptung aktenwidrig, denn das Tor funktionierte damals einwandfrei. Auch die Klägerin wies damals nicht auf Mängel hin, wie aus dem Protokoll hervorgeht. Klar ist, dass es beim Augenschein mit einer Maximaltemperatur von 27° C recht warm war (Klimabulletin Meteo Schweiz Juni 2022, S. 10 und 14, Station Zürich-Fluntern, <https://www.meteoschweiz.admin.ch/service-und-publicationen/publikationen/berichte-und-bulletins/2022/klimabulletin-juni-2022.html>, besucht am 15.2.2023), so dass auch hohe Temperaturen offenbar keinen entscheidenden Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des Tors zu haben scheinen. Die Klägerin verlangt eine Minderung um 5%, ohne auch nur im Ansatz die Einschränkungen nach Art und Dauer zu konkretisieren. Im Widerspruch dazu räumte sie in der Replik ein, die losen Platten am Tor seien «im Juli oder August 2019» befestigt worden. Später ist dann nur noch von einer einzigen losen Platte die Rede. So oder anders rechtfertigt ein derart untergeordneter Mangel eine Mietzinsminderung nicht. Die Beklagte bestreitet generell einen Mangel, insbesondere auch die dreiwöchige Funktionsstörung und macht zudem geltend, es fehle an einer Herabsetzungserklärung. Letzteres ist zwar nach den einleitenden Erwägungen (4.4.1) nicht erforderlich, braucht aber mangels Substantiierung des Mangels auch nicht weiter erörtert zu werden. Zwar können einzelne Funktionsstörungen nach dem Gesagten nicht ausgeschlossen werden. Mangels Substantiierung der Einschränkungen kann aber nicht von einem Ausmass ausgegangen werden, welches eine Mietzinsminderung rechtfertigen könnte.

Was die angeblich losen Platten betrifft, hat es die Klägerin versäumt darzutun, von wann bis wann ein Mangel bestanden haben soll und wie dieser genau beschaffen war. Anlässlich des Augenscheins vom 30. Juni 2022 bestand zugegebenermassen kein Mangel mehr. Auch unter diesem Titel lässt

sich eine Mietzinsminderung zufolge mangelhafter Substantiierung von vornherein nicht bestimmen. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

- ⁽²⁾ Bezüglich der Gegensprechanlage im Haupthaus hat die Klägerin den ihr missfallenden heutigen Zustand teils selber zu verantworten, weil Z. trotz Aufforderung der Verwaltung keine Antwort auf die Frage gab, ob er sich an den Kosten einer von ihm gewünschten, aber vertraglich nicht geschuldeten besseren Anlage beteiligen wolle. Seine Antwort stand mindestens seit Ende September 2019 aus. Bei einem Mietbeginn am 1. Februar 2019 ist theoretisch von einer Minderung während 8 Monaten bis zu den Arbeiten der Ha. AG im November 2019 zu sprechen, die nachgewiesenermassen am 12. Dezember 2019 in Rechnung gestellt wurden. Unbestritten blieb, dass Handtaster existieren, mit denen das Tor von überall im Haus geöffnet werden kann. Gänzlich unsubstantiiert sind die Angaben der Klägerin zu Art und Dauer der angeblichen Einschränkungen durch die behaupteten Mängel. Die Klage ist in diesem Punkt ohne Weiterungen abzuweisen. Keinesfalls kommt auch eine Minderung wegen mangelnder Ästhetik in Betracht, wie die Klägerin dies verlangt, denn die Montageart der aktuellen Anlage entspricht einem üblichen Standard. Die Beklagte wandte überdies zu recht ein, dass sie die Anlage über den Stand bei Vertragsschluss hinaus modernisiert habe. Auch bei einer allenfalls zu geringen Lautstärke der Sonnerie bis Nov. 2019 wäre von einer Bagatelle auszugehen, die keine Minderung rechtfertigt. Die aktuelle Anlage befriedigt akustisch wie ästhetisch, wie sich beim Augenschein zeigte (vorn Ziff. 4.2.2 und 4.2.35).
- ⁽³⁾ Bezüglich der fehlenden Sonnerie / Gegensprechanlage beim separaten Eingang zur Einliegerwohnung liegt nach den Ausführungen in Ziff. 4.2.0.3 und 4.2.3 vorne kein Mangel vor. Eine Minderung scheidet daher aus. Die von der Klägerin geforderte Minderung um 2% wäre auch dann unverhältnismässig, wenn von einem Mangel auszugehen wäre, denn die Einliegerwohnung macht ca. 25% der Haupträume der Mietsache aus und ihre Nutzbarkeit wäre selbst bei einer zugesicherten Klingel nicht eingeschränkt.
- ⁽⁴⁾ Bezüglich der unästhetischen Montage der Steuerungsgeräte der neuen Alarmanlage (Ziff. 4.2.4) liegt ein Mangel vor, allerdings von sehr begrenzter Bedeutung. In solchen Fällen akzeptiert das Bundesgericht Minderungen

nur in Ausnahmefällen, wie bei einem während langer Zeit verschmutzten Teppich im Eingangsbereich. Der vorliegende Mangel ist gemessen am Umfang und Wert der ganzen Sache derart geringfügig, dass keine Minderung zu gewähren ist. Abgesehen davon macht die Klägerin wie erwähnt nicht im Ansatz einen Versuch, das Gewicht des Mangels bezogen auf das ganze Mietobjekt zu erläutern, mit der zu kurz greifenden Begründung, sie habe nie vollständige Grundrisspläne der Mietsache erhalten. Wie dem auch sei: Schon eine Herabsetzung um 0.1% des Nettomietzinses oder Fr. 12.– pro Monat müsste als offensichtlich übersetzt angesehen werden. Die Mängelrechte sind nicht dazu da, jede Kleinigkeit zum Gegenstand eines Prozesses zu machen. Eine Minderung kommt nur in Betracht, wenn das Leistungsgleichgewicht durch den Mangel in relevanter Weise als beeinträchtigt erscheint (dazu insbes. das Urteil des Bundesgerichts BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.3: «La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO.»). Das ist hier nicht der Fall.

- ⁽⁵⁾ Bezüglich der fehlenden Demontage von Teilen der alten Alarmanlage (Ziff. 4.2.5) liegt kein Mangel vor, also ist auch keine Minderung angezeigt.
- ⁽⁶⁾ Für den nicht funktionierenden Brunnen verlangt die Klägerin eine Minderung um 2%. Dabei klagt sie die resultierende Summe bis zur Klageerhebung im Juni 2021 ein, aber auch darüber hinaus, wenn auch in nicht hinreichend bezifferter Weise (Rechtsbegehren Ziff. 3, [...]; vorn Ziff. 4.4.1.2). Die Funktionsuntauglichkeit des Brunnens ist zwar in erster Linie ästhetischer und gewiss auch untergeordneter Natur (Ziff. 4.2.6), wirkt sich aber entgegen der Auffassung der Beklagten aufgrund der Dauerhaftigkeit des Mangels dennoch auf das Leistungsgleichgewicht aus. Betroffen ist auch nicht nur die Ästhetik. Es rechtfertigt sich eine 1%-ige Minderung pro Monat (Fr. 120.– pro Monat, Fr. 600.– pro Kalenderjahr) jeweils von Frühling bis Herbst (Mai bis September, 5 Monate). Nicht infrage kommt, wie die Beklagte zu recht einwandte, eine dauerhafte Minderung unabhängig von der Jahreszeit oder lediglich mit der Ausnahme der Winterzeit zwischen Dezember und Februar. Gegenteils wäre ein vertragswidriges Verhalten der

Klägerin anzunehmen, soweit sie den Brunnen in der kalten Jahreszeit zwischen Oktober und April betreiben würde (vorn Ziff. 4.2.6.3). In dieser Phase scheidet eine Minderung von vornherein aus.

Wie vorne unter Ziff. 4.2.6 erläutert, besteht für das Jahr 2019 auf jeden Fall zwischen Mai und 16. September 2019 ein Minderungsanspruch. Eine bezifferte Herabsetzungserklärung der Klägerin ist entgegen der Meinung der Beklagten gemäss den einleitenden Erwägungen hiervor nicht nötig. Unbestrittenermassen erfolgte am 5. Juni 2019 eine Mängelrüge, so dass die Vermieterin auch nicht davon ausgehen konnte, die Mieterin betrachte das Leistungsgleichgewicht ungeachtet des Mangels als nach wie vor gewahrt. In der zweiten Monatshälfte im September 2019 funktionierte der Brunnen unbestrittenermassen, so dass für das Jahr 2019 ein Minderungsanspruch von Fr. 540.– resultiert (4.5 Monate zu Fr. 120.–/Monat). Für die folgende Zeit ist die Minderung und der daraus resultierende Rückforderungsanspruch nur bis Juni 2021 zu berechnen, denn im darüber hinausgehenden Mass sind die Anträge der Klägerin wie schon erwähnt unzulässig. Zuzusprechen ist daher die Minderung von 1% wie beschrieben für das Jahr 2019, für fünf Monate im Jahr 2020 und für weitere 2 Monate im Jahr 2021. Zuzusprechen sind unter diesem Titel bis Juni 2021 daher insgesamt Fr. 1'380.– (Fr. 540.– + Fr. 600.– + Fr. 240.–).

Selbst wenn man – anders als hier angenommen (vorn Ziff. 4.3.2, sechstes Lemma) – von einer Unzumutbarkeit der Mängelbehebung ausgehen müsste, hätte dies auf den Minderungsanspruch keinen Einfluss, denn am Mangel als solchem ändert das nichts.

- (7) Bezüglich des Wasserschadens zwischen Weinkeller und Büro der Einliegerwohnung (Ziff. 4.2.7) fordert die Klägerin isoliert betrachtet eine – von der Beklagten bestrittene – Mietzinsminderung um 8% von Oktober 2019 bis September 2020 sowie eine solche um 4% von Oktober 2020 bis Juni 2021 und – allerdings wie schon mehrfach erwähnt nicht in zulässiger Art und Weise – auch darüber hinaus. Als Begründung führt sie aus, das Büro habe «überhaupt nicht sinnvoll» bzw. «nur beschränkt genutzt» werden können. Auch hier unternimmt die Klägerin keinen Versuch, die Bedeutung des Mangels mit Blick auf die Grösse der Mietsache näher zu umreissen.

Immerhin ist zumindest klar, dass das oder die Trocknungsgeräte bis Anfang Oktober 2020 im Einsatz waren. Auch wenn sie im Betrieb bestimmt erheblichen Lärm verursachten, ist mit der Beklagten nicht von der Hand zu weisen, dass man sie vorübergehend abstellen kann, während man arbeiten möchte. Unter diesem Aspekt ist auch eine Mietzinsminderung in der einzig relevanten Zeit von Anfang Oktober 2019 (Auftritt des Wasserschadens) bis September 2020 (Streichen, Abholung der Trocknungsgeräte) nicht angezeigt (vgl. [...]: Zur Zeit des Augenscheins am 30. Juni 2022 war die Wand im Besonderen und das Büro als Ganzes in Ordnung. Dass sie auf der Kellerseite nicht gestrichen wurde, ist irrelevant, denn in einem Lagerraum spielen ästhetische Aspekte eine untergeordnete Rolle). Hinzu kommt wie schon erwähnt (vorn Ziff. 4.3.2, siebtes Lemma), dass die Klägerin mit keinem Wort Angaben dazu macht, wer im Büro für gewöhnlich wie oft Arbeiten verrichtete – in anderem Zusammenhang liess die Klägerin hartnäckig, wenn auch unsubstantiiert und nicht überzeugend behaupten, ihr Verwaltungsrat habe sich zumeist nicht im Mietobjekt, sondern in seiner Wohnung in M./LU aufgehalten (hinten Ziff. 4.5.1) – oder ohne die Beeinträchtigung verrichtet hätte, weshalb die Trocknungsgeräte in der entsprechenden Zeit nicht abgestellt wurden und wieso diesfalls die angeblichen Arbeiten nicht in einem der nun wirklich zahlreichen Räume in den drei weiteren Geschossen des Hauses verrichtet werden konnten.

Es ist zwar richtig, dass die Mietzinsminderung einen Wertausgleich schafft, so dass es auf die konkrete Nutzung für den Grundsatz der Minderung nicht ankommt, wie die Klägerin zu recht ausführte. Für das Ausmass ist aber sehr wohl von Bedeutung, welche Einschränkungen die Mieterin hinnehmen musste und welche Ausweichmöglichkeiten sich ihr innerhalb des (mindestens 10, über vier Stockwerke verteilte Haupt- und zahlreiche Nebenräume umfassenden) Mietobjekts boten. Keiner weiteren Diskussion bedarf daher der Umstand, dass die 80 dB, die Z. gemessen haben will (vgl. [...], letztes Blatt, eine Messung beim Entfeuchter im Trocknungsraum), wohl zumindest nicht dem Standard moderner Trocknungsgeräte entsprechen oder zumindest auf einer Messung unmittelbar beim Entfeuchter beruhen.

Unsubstantiiert sind auch die Angaben der Klägerin dazu, welcher Teil der Mietsache betroffen gewesen sein soll. Ohne diese Angaben, die zu machen nicht Sache der Beklagten (vgl. immerhin [...]) oder des Gerichts ist und deren sich die Klägerin nicht mit dem Hinweis entschlagen kann, sie habe nie genaue Pläne erhalten und die Angaben der Gegenseite zum Gebäude seien unrichtig (so aber [...], dazu schon vorn die einleitenden Ausführungen dieses Abschnitts, Ziff. 4.4.2), kommt eine erhebliche, zeitlich ausgedehnte Mietzinsminderung von vornherein nicht infrage.

Immerhin geht aus [...] und [...] die Situation von EG und UG hervor. Die Klägerin spricht von einem Gebäude mit «vier grosszügigen Stockwerken» bzw. von zehn vorhandenen Wohnräumen in der ganzen Villa. Stellt man auf das Übergabeprotokoll ab, weist das Haus elf Wohnräume auf. Zumindest als Arbeitsraum ist auch das Haushaltzimmer (hinten, 11. Lemma) anzusehen. Zusammen mit dem Büro bildet es im Untergeschoss einen von fünf Räumen mit Tageslicht, ohne Zählung von Nebenräumen wie Archiv/Schutzraum, Trocknungsraum, Heizung/Waschküche und Weinkeller. Im Erdgeschoss befinden sich drei Haupträume, alle viel grösser als das Haushaltzimmer. Auch im 1. und 2. OG befinden sich drei grosse Haupträume und eine Ankleide bzw. ein grosses Zimmer und ein Atelier. Das Büro macht dabei mit seinen rund 21 m² Bruttofläche rund 10% der gesamten Wohnfläche aus. Nach Anfang Oktober 2020 rechtfertigt sich schon wegen fehlender Angaben zu den genauen Beeinträchtigungen nach dem 24. September 2020 keine Minderung mehr. Warum hätten die Handwerker die Trocknungsgeräte sonst damals abgezogen? Zu recht bemängelt die Beklagte, es sei gänzlich unsubstantiiert geblieben, wann wo wozu noch welche Geräte in Betrieb gewesen sein sollen. Für die Zeit davor ist eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung und damit ein Minderungsanspruch zwar zu bejahen. In Würdigung der Umstände ist er aber auf 1% des Nettomietzinses für das gesamte Mietobjekt zwischen Oktober 2019 und September 2020 zu veranschlagen (12 x Fr. 120.–), was bezogen auf das Büro allein einer gut 10%-igen Mietzinsminderung entspricht.

- ⁽⁸⁾ Bezüglich Pool-Technikraum ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.8), daher besteht auch kein Minderungsanspruch. Selbst wenn ein Mangel anzunehmen wäre, wäre wegen der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung in diesem Nebenraum einer grossen Villa keine Herabsetzung zu gewähren. Die verlangte Minderung um 1% seit Ende Mai 2019 kommt so oder anders nicht in Betracht.
- ⁽⁹⁾ Bezüglich Pool-Chlorierung ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.9), daher besteht auch kein Minderungsanspruch, schon gar nicht im geforderten Umfang von 5% während der «Sommermonate» April bis Oktober seit der ersten Rüge am 26. August 2019. Wie die Klägerin auf einen solch exorbitanten Betrag kommt, wo sie doch selber einräumt, dass es nur bei zwei Extremsituationen (Wetterwechsel) zu Problemen gekommen sein soll, ist nicht nachvollziehbar.
- ⁽¹⁰⁾ Bezüglich Treppenabgang und Zugang zum Pool-Technikraum ist ein Mangel nicht ersichtlich (Ziff. 4.2.10), daher besteht auch kein Minderungsanspruch.
- ⁽¹¹⁾ Bezüglich Schimmel im Haushaltzimmer fordert die Klägerin isoliert betrachtet eine – von der Beklagten bestrittene (act. 39 S. 90) – Mietzinsminderung um 8% von Februar 2019 bis Juni 2021 (und in unbestimmter und damit unzulässiger Weise auch darüber hinaus, [...]); dazu vorn Ziff. 4.1.2 und 4.4.1.2). Als Begründung führt sie aus, der Raum habe nicht sinnvoll genutzt werden» können.

Wie erwähnt (Ziff. 4.2.11.3) erweist sich die Mängelbehebung bis heute als unvollständig, so dass auch ein Minderungsanspruch zu bejahen ist, mangels genügenden Rechtsbegehrens allerdings aber nur bis zur Klageeinleitung im Juni 2021. Bezüglich der erstmaligen Mängelmeldung berief sich die Klägerin bez. des Einwandes der ungenügenden Substantiierung auf eine wahre Auswahlendung von Verweisen und Querverweisen. Die angeblich zahlreichen mündlichen Meldungen sind nicht genügend substantiiert, ebenso wenig die Angaben in [...], die die Klägerin auch in der Replik und in ihren späteren Vorträgen nicht zu konkretisieren vermochte. In der Hinterlegungsandrohung vom 11. August 2020 wurde auf den Bericht E.s

vom 17. Juli 2020 verwiesen, welcher der Beklagten mit dem genannten Schreiben zur Kenntnis gebracht wurde. Auch in der zweiten E-Mail in [...] ist nur von «anderen Arbeiten» die Rede, ohne dass klar würde, was gemeint sein sollte. Einzig aus der E-Mail vom 23. Dezember 2019 geht hervor, dass im Werkraum ein Problem bestand und dass man schon vor der Nachricht darüber gesprochen haben muss («nichts mehr gehört»). In der ursprünglichen Klage behauptete die Klägerin ohne nähere Erläuterungen, die Termine, Massnahmen und Erklärungen in Zusammenhang mit dem Wasserschaden zwischen dem Weinkeller und dem Büro der Einliegerwohnung (Ziff. 4.2.7 und 12 und nachfolgendes 12. Lemma) bezögen sich auch auf den Schaden im Haushaltzimmer. Das geht aus den verwiesenen Unterlagen aber nicht hervor und erweist sich damit als unsubstantiiert – wie erwähnt dürfen Beilagen, auf welche eine Partei verweist, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keinen Interpretationsspielraum offen lassen (BGer 4A_415/2021 v. 18.3.2022 E. 5.2-4, insbes. E. 5.4.3). Unter diesen Umständen verbietet es sich, einen Ausgangspunkt für die Minderung vor Dezember 2019 anzunehmen. Da nicht anzunehmen ist, dass die von V4 vorgeschlagenen, vom Verwaltungsrat der Klägerin aber über längere Zeit verhinderten Arbeiten im September 2020 die Ursache des Problems behoben hätten, ist im Ergebnis für die ganze Zeit von Dezember 2019 bis Juni 2021 eine Minderung vorzusehen.

Laut Übergabeprotokoll, den bei den Akten liegenden Grundrissen und gemäss Gutachten bildet das Haushaltzimmer zwar einen mit einem Wohnraum zu vergleichenden Arbeitsraum. Als kleiner Nebenraum bildet es aber im Untergeschoss nur einen von fünf Räumen mit Tageslicht, ohne Zählung von Nebenräumen wie Archiv/Schutzraum, Trocknungsraum, Heizung/Waschküche und Weinkeller. Wie erwähnt befinden sich in den übrigen Geschossen zahlreiche, durchwegs viel grössere Wohnräume. Mehr als 5% der gesamten Fläche dieser Räume macht der nur gut 14 m² kleine Haushaltsraum keinesfalls aus ([...]), so dass eine Minderung des gesamten Mietzinses für das ganze Objekt um 2% einer solchen für den betroffenen Raum von 40% entspricht – ein ohne weiteres angemessener

Wert für die Probleme mit der kalten Aussenwand und mit Blick auf die Bewohner, für die eine besondere Empfindlichkeit weder geltend gemacht noch mit Beweismitteln unterlegt ist.

Im Ergebnis ist für die Zeit von Dezember 2019 bis Juni 2021 eine Minderung um 2% vorzusehen (19 Monate x Fr. 240.–/M. = Fr. 4'560.–).

–⁽¹²⁾ Bezüglich Wasserschaden im Trocknungsraum (= Wirtschaftsraum, [...]) gem. Ziff. 4.2.12 fordert die Klägerin isoliert betrachtet eine – von der Beklagten bestrittene – Mietzinsminderung um 8% von März bis September 2020 sowie eine solche um 4% von Oktober 2020 bis Juni 2021 (und in unbestimmter Weise auch darüber hinaus, [...]); dies wurde in der Replik aber nicht wiederholt, [...]). Als Begründung führt sie aus, der Raum habe «überhaupt nicht sinnvoll» bzw. «nur beschränkt» genutzt werden können bzw. der Raum sei «faktisch unnutzbar».

Auch hier ist daran zu erinnern, dass entgegen der Meinung der Beklagten keine zeitnahe oder gar bezifferte Herabsetzungserklärung erforderlich ist. Der Schaden wurde unbestrittenermassen sofort gemeldet, was genügt.

Allerdings bleibt die Klage bezüglich der Parameter des Minderungsanspruchs (zu) vage. Es ist nicht zu sehen, warum der Trocknungsraum nach Beseitigung der bestrittenen Überschwemmung nicht gebrauchstauglich gewesen sein soll. Die eingereichten Fotos belegen das Gegenteil, und schon beim Augenschein vom 30. Juni 2022 liess sich die Frage klar verneinen. Gerade der Einsatz von Trocknungsgeräten begünstigte auch die Wäschetrocknung. Andere Beschränkungen macht die Klägerin nicht geltend. Auch eine Minderung während der wenigen Tage, während der der Raum bis zur Beseitigung der angeblichen Überschwemmungsspuren nicht benützt werden konnte, fällt ausser Betracht, denn dass in dieser Zeit Wäsche zu trocknen gewesen wäre, ist nicht behauptet. Die geforderte Minderung ist zudem exorbitant (8% zwischen März und September 2020 und 4% zwischen Oktober 2020 und Juni 2021, [...]). Die Klägerin macht nicht einmal den Versuch, diesen Nebenraum ins Verhältnis zu setzen zu den mindestens 11 Haupt- und den zahlreichen weiteren Nebenräumen des Mietobjekts.

- ⁽¹³⁾ Was den rostigen Bodenablauf in der Waschküche angeht, besteht kein Mangel und damit auch kein Minderungsanspruch (Ziff. 4.2.13), auch nicht im geforderten Umfang von 1% von Mai 2019 bis Juni 2021 oder allenfalls gar darüber hinaus.
- ⁽¹⁴⁾ Was den Dampfabzug angeht, ist ein Mangel wie erwähnt zu verneinen (vgl. vorn Ziff. 4.2.14 sowie [...]). Selbst wenn man dies anders sehen wollte, wäre die Beeinträchtigung auf aussergewöhnliche Kochsituationen beschränkt und vermöchte daher im Lichte der Gerichtspraxis eine Mietzinsminderung nicht zu rechtfertigen. Aus einer Ausnahmesituation, wie sie von der Klägerin im Nachgang zum gerichtlichen Augenschein geschaffen wurde (s. dazu die Videos der Klägerin [...]) eine Minderung um 3% ab Februar 2019 abzuleiten, schiesst so oder anders weit über das Ziel hinaus, wie die Beklagte mit Recht anmerkte.
- ⁽¹⁵⁾ Für die schmutzigen/beschädigten Storen (vgl. zur Bezeichnung vorn Ziff. 4.2.15) verlangt die Klägerin eine Minderung um 3% ab Februar 2019 bis Juni 2021 bzw. bis zum Urteilsdatum. Die Beklagte bestritt einen Anspruch. Entgegen der Beklagten ist eine Minderungserklärung nicht erforderlich; auch der Vertrauensschutz kommt nicht zum Tragen angesichts der frühen Reklamation von Z. (vorn Ziff. 4.2.15).

Der geforderte Betrag ist zweifellos übersetzt. Bezüglich Bordüren und Verschmutzung kommt höchstens eine Minderung um 0.5% in Betracht: Die beim Augenschein vom 30. Juni 2022 ersichtlichen Beschädigungen und Verschmutzungen sind zwar relevant, aber nur von ästhetischer Bedeutung. Bezogen auf den Wert des ganzen Mietobjekts fällt der Mangel nur in sehr geringem Umfang ins Gewicht. Es liegt ein Grenzfall vor: Es scheint durchaus auch denkbar, gestützt auf die Rechtsprechung und in Würdigung der Umstände keine Minderung vorzusehen (vgl. BGE 130 III 504 E. 4.1; vgl. BGE 135 III 345 E. 3.3 = Pra 2009 Nr. 135; BGer 4C.97/2003 v. 28. Oktober 2003, E. 3.3. [dazu auch vorn, 4. Lemma]). Da immerhin eine Verschmutzung und eine leichte Beschädigung während längerer Zeit bestand, ist für die 29 Monate zwischen Februar 2019 und Juni 2021 eine Minderung um 0.5% einzusetzen, gesamthaft ein Betrag von Fr. 1'740.— (29 x Fr. 60.—).

Zum Nichteintreten auf die Klage, soweit die Minderung über Juni 2021 hinreicht, s. die einleitenden Ausführungen, Ziff. 4.4.1.2. Zum durch Verschulden der Klägerin beschädigten Storen über dem Wohnzimmer s. Ziff. 4.2.26 [...]).

- ⁽¹⁶⁾ Mangels Zusicherung der Beklagten ist nicht von einem Mangel in Form von fehlenden Windwächtern bei den Storen auszugehen, die nicht schon beim Mietvertragsabschluss bzw. Mietantritt über einen solchen verfügten (Ziff. 4.2.16). Also existiert auch kein Minderungsanspruch.
- ⁽¹⁷⁾ Kein Mangel und damit auch kein Minderungsanspruch besteht bei den Parkettböden (Ziff. 4.2.17).
- ⁽¹⁸⁾ Kein Mangel und damit auch kein Minderungsanspruch besteht beim Schliessmechanismus von Dachfenstern und –storen (Ziff. 4.2.18).
- ⁽¹⁹⁾ Solange die Klägerin ihren gem. Ziff. 4.2.19 umschriebenen Pflichten nicht nachgekommen ist, ist sie für den bestehenden Mangel verantwortlich und hat keinen Anspruch auf Minderung.
- ⁽²⁰⁾ Kein Mangel und damit auch kein Minderungsanspruch besteht bei den aus dem Boden ragenden Leer-Rohren [...] (Ziff. 4.2.20).
- ⁽²¹⁾ Kein Mangel besteht bei der angeblich klemmenden Tür zur Einliegerwohnung (vgl. Ziff. 4.2.21). Die Klägerin verlangte in der Replik dafür eine Minderung um 1% von Februar 2019 bis Juni 2021. Falls es jemals vor dem Augenschein vom 30. Juni 2022 ein Problem gegeben haben sollte, sind die Angaben der Klägerin zum Zeitrahmen unsubstantiiert, so dass keine Weiterungen erforderlich sind. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.
- ⁽²²⁾ Kein Mangel und kein Minderungsanspruch besteht für den angeblich lauten Kühlschrank, wie der Augenschein vom 30. Juni 2022 zeigte (vgl. Ziff. 4.2.22). Die Klägerin fordert 1% seit Mietbeginn, führt aber nicht aus, inwieweit sich die Lautstärke des Geräts auf die Wohnqualität auswirken soll, wie die Beklagte zu recht einwandte, soweit sie nicht ohnehin die Beeinträchtigung als solche bestritt (zur Prüfung des Gerätes durch die S. AG vgl. [...]).
- ⁽²³⁾ Die angeblich mit einem Schulterstoss aufzudrückende Terrassentür bei der Küche weist aufgrund des Ergebnisses des Augenscheins keinen Mangel

auf (Ziff. 4.2.23). Die geforderte Minderung um 3% [...] oder vielleicht auch 1% [...] ist daher so oder anders nicht geschuldet. Kenntnis von einem wie auch immer gearteten Mangel hätte die Beklagte aufgrund der vorstehenden Ausführungen (Ziff. 4.2.23.3) überdies frühestens ab Erhalt der Klage am 18. Juni 2021 haben können, denn nach der Reparatur vom 30. März 2020 hat die Klägerin sich diesbezüglich nicht mehr bei der Beklagten gemeldet bzw. erst viel später, als die Parteien Kontakt mit einem Handwerker hatten, welcher die Tür durch eine solche anderer Bauart hätte ersetzen sollen, ein Unterfangen, auf welches die Klägerin mangels entsprechender Zusicherung offensichtlich keinen Anspruch hat.

—⁽²⁴⁾ Kein Minderungsanspruch besteht wegen des Zustands der Platten beim Pool (Ziff. 4.2.24). Die Klägerin fordert 1% seit September 2020. Anerkannt ist nur, dass die Frontplatten beim Podest neben dem Pooleingang bis zum 21. September 2021 noch nicht vorhanden waren und an jenem Tag montiert wurden. Das blosse Fehlen dieser aus rein optischen Gründen angebrachten Frontplatten rechtfertigt allerdings keine Minderung, denn es handelt sich nicht um einen Mangel. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, läge eine Lappalie vor, welche die Funktionsweise und Ansehnlichkeit des Pools und der Sitz- und Liegeflächen darum herum nicht in relevanter Weise beeinträchtigte, wie ein Vergleich von [...] mit [...] zeigt. Auch bei den defekten Platten, die am 21. September 2021 möglicherweise ersetzt wurden (die Angaben der Klägerin dazu sind völlig unspezifisch), handelt es sich offensichtlich so oder anders um eine Bagatelle, die keine Minderung rechtfertigt. Gleiches gilt für die nicht hinreichend bezeichneten schadhaften Stellen anderswo, zu deren Position und Schicksal man in Klage, Replik sowie in den weiteren Äusserungen der Klägerin vergeblich nach Angaben sucht [...].

—⁽²⁵⁾ Ein – allerdings geringfügiger – Mangel liegt bei der Treppe zur Einliegerwohnung vor (Ziff. 4.2.25). Ein Minderungsanspruch besteht jedoch so oder anders schon aufgrund der Geringfügigkeit des Mangels nicht, jedenfalls solange sich der Schaden nicht vergrößert oder auf die Treppe überträgt, etwa durch eindringendes und gefrierendes Wasser. [...]

- ⁽²⁶⁾ Für den Schaden vom 25. Januar 2021 am Storen über dem Wohnzimmer durch den Schneerutsch (Ziff. 4.2.26) ist die Klägerin verantwortlich. Sie verfügt daher nicht über einen Minderungsanspruch.
- ⁽²⁷⁾ Die angeblich fehlende Reinigung der Sache (Ziff. 4.2.27), die laut Klägerin Fr. 1'200.– gekostet haben soll, setzte die Klägerin mit einer Minderung um 10% für Februar 2019 gleich. Weshalb ein solcher Betrag gerechtfertigt sein soll, sagt sie nicht. Eine Reinigung dauert schlimmstenfalls zwei bis drei Tage und beeinträchtigt die Gebrauchstauglichkeit nicht in relevanter Weise. Die Klägerin räumt dies an anderer Stelle indirekt selber ein. Der genaue Zustand der Sache wurde bei Übergabe erfasst. Das Übergabeprotokoll enthält nicht den geringsten Hinweis auf eine mangelhafte Reinigung. Auch Fotos oder andere taugliche Beweismittel liegen nicht vor, nicht einmal konkrete Behauptungen. Die Anrufung von Beweismitteln vermag solche nicht zu ersetzen, wie schon mehrfach erläutert wurde. Nicht einmal die angebliche Rechnung einer Reinigungsfirma legte die Klägerin vor – warum auch immer.

Ein Minderungsanspruch scheitert auch an weiteren rechtlichen Hürden: Die Reinigung bei der Übergabe soll zwar Gegenstand «schneller Beanstandung» gewesen sein, und die Beklagte will damals wie erwähnt gar eine Reinigung angeboten haben. Danach brachte die Klägerin das Thema aber erst Monate später und nur punktuell wieder auf, in der – in der Klage nicht einmal angeführten, also auch nicht zum Beweis offerierten – E-Mail vom 5. Juni 2019. Zu diesem Zeitpunkt durfte die Beklagte aber nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass eine allenfalls unzureichende Reinigung beim Mietbeginn aus Sicht der Klägerin das Leistungsgleichgewicht nicht störte und damit nicht zu einer nachträglichen Mietzinsminderung führen würde (dazu BGE 142 III 557 E. 8.3.4). Dies gilt umso mehr, als die Reinigung zu jenem Zeitpunkt seit Monaten Sache der Mieterin war (Art. 259 OR). Die seit Mietbeginn durchgeführten Reinigungen hatten das etwaige Problem so oder anders behoben, ohne dass je eine Minderung verlangt worden wäre, so dass die Beklagte nicht mit einer nachträglichen Reduktion rechnen musste. Ein Verwendungsersatz nach Art. 259b lit. b OR scheidet schon deshalb aus, weil die Klägerin eigenmächtig zur Reinigung schritt,

ohne auch nur zu behaupten, sie habe der Beklagten zuvor Gelegenheit zu einer Reinigung gegeben. Zum Schadenersatz später (Ziff. 4.5.4.1, 27. Lemma, und 4.5.4.4.3, woraus hervorgeht, dass die Klägerin für die Reinigung bei Mietbeginn bislang keinen Schadenersatz geltend gemacht hat).

- ⁽²⁸⁾ Für die fehlende Funktionstauglichkeit des Pools (vgl. Ziff. 4.2.28) verlangt die Klägerin eine Minderung um 10% für die Monate Mai bis Oktober 2019 und April bis Juli 2020 in Zusammenhang mit der Unbenützbarkeit und den wiederholten Staub- und Lärmimmissionen. Die Beklagte bestreitet dies, u.a. unter Hinweis auf die eigenmächtige Sanierung durch die Klägerin, die zu Verzögerungen der von der Beklagten veranlassten Arbeiten geführt habe. Im Jahr 2019 sei der Pool während der relevanten Zeit von Juni bis Oktober stets gebrauchstauglich gewesen.

Gemessen am Zins für die ganze Sache macht die Nutzung des Pools maximal 3% des Gebrauchswerts aus. Zudem ist eine Benützung nur während der warmen Jahreszeit und auch dann nur bei gutem Wetter möglich. Gewiss können im Mai und September einzelne schöne Tage die Benützung ermöglichen, diese werden aber kompensiert durch die Schlechtwettertage in den meteorologischen Sommermonaten Juni bis August. Für 2019 erweist sich daher eine Minderung des gesamten Nettomietzinses um 3% pro Monat als der fehlenden Benützbarkeit angemessen.

Nach Art. 259d OR setzt eine Mietzinsminderung die Kenntnis der Vermieterin vom Mangel voraus. Gestützt auf die Angaben in der Replik, die Korrespondenz und die verfügbaren Rechnungen ist wie erwähnt (Ziff. 4.2.28.3) davon auszugehen, dass die erste Reparatur des Pools nicht Ende Juli 2019 erfolgte, wie die Klägerin noch in der Klage behauptet hatte, sondern durch die Firma T. schon kurz nach Z.s Reklamation vom 29. Mai 2019, und zwar am 5. und 6. Juni 2019, im Anschluss an Z.s Meldung per E-Mail vom 3. Juni 2019. Bis Ende Juli 2019 fehlt es insbesondere für die Zeit nach den Reparaturen durch T. an einer weiteren Mängelmeldung der Klägerin, was den angeblich unbenützbaren Pool angeht. Der in der Klage zitierte E-Mail-Austausch von Mitte bis Ende Juli 2019 enthält einzig den Hinweis von Z., das Wasser sei plötzlich aus dem Pool gelaufen, wohl weil ein Ventil nicht dicht sei. Wenn damals Wasser auslaufen konnte, setzt dies

wie ebenfalls schon erwähnt zwingend voraus, dass sich zuvor Wasser im Pool befunden und dieser also entgegen den Behauptungen der Klägerin in Betrieb gestanden sein muss.

Klar ist damit einzig die fehlende Benützbarkeit des Pools vom 1. bis zum 6. Juni 2019. Die Meldung durch die Klägerin vom 29. Juli 2019 betraf einzig das abgelaufene Wasser. Wie damit umgegangen wurde durch die Beklagte, erläuterte die Klägerin nicht. Auch Z. ging wie erwähnt von einem Problem bei einem Ventil aus. Dass Reparaturen an einem Ventil oder sonstwo notwendig waren und ausgeführt wurden, macht die Klägerin nicht geltend, so dass davon auszugehen ist, dass schlicht das offene Ventil wieder geschlossen und der Pool auch im August wieder in Betrieb genommen werden konnte, und zwar nicht nur während «maximal fünf vereinzelten Tagen». Weiterungen sind nicht erforderlich, denn von (zusätzlichen) Beweishebungen sind keine abweichenden Resultate zu erwarten.

Die sechs Tage Anfang Juni 2019, während derer der Pool unbestrittenermassen unbenützbar war, entsprächen 1/5 des Monats oder bei einer Minderungsquote von 3% einem Anspruch von Fr. 72.– (Fr. 12'000 : 5 x 3%). Für eine solche Bagatelle ist keine Minderung zu gewähren.

Für die angeblich fehlende Pool-Abdeckung lässt sich weder dem Vertrag noch den späteren Äusserungen der Parteien – soweit sie denn genügend substantiiert sind – eine Zusicherung entnehmen (vorn Ziff. 4.2.28). Eine Minderung unter diesem Titel scheidet daher aus.

Dafür dass der Pool im Jahr 2020 nicht rechtzeitig einsatzbereit war, ist wie erwähnt die Klägerin verantwortlich. Dies hebt auch den Minderungsanspruch auf (vorn Ziff. 4.2.28.3). Immerhin wären auch bei rechtzeitiger Sanierung bis April 2020 Immissionen entstanden. Dass diese ein erhebliches Ausmass annahmen, ist jedoch nicht gehörig substantiiert, dokumentiert und auch nicht mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Schon gar nicht ist dokumentiert, wie die Arbeiten sich im Inneren des Hauses ausgewirkt haben sollen. Dass die Villa längere Zeit unbewohnbar gewesen sein soll, ist in zeitlicher Hinsicht nicht genügend behauptet und sachlich einzig durch

das wie erwähnt gänzlich unfundierte ärztliche Attest von Dr. K. untermauert. Staub, Schmutz und Lärm dürften gewisse Beschränkungen der Benützbarkeit zur Folge gehabt haben. Dies rechtfertigt jedoch entgegen der Auffassung der Klägerin nur eine Mietzinsminderung um 1% während des bei korrektem Verhalten der Klägerin anzunehmenden Baumonats spätestens im April 2020 (Fr. 120.–). Die von der Klägerin geforderten 80% sind weit überrissen, wie die Beklagte zu recht geltend macht.

—⁽²⁹⁾ Für die angeblich defekte Heizung im Pool-Raum verlangt die Klägerin eine Minderung um 1% für die Phasen Mai - Oktober 2019 und April bis August 2020, gemäss Replik noch eine solche von August bis Oktober 2019. Art und Ausmass der Beeinträchtigung wurden von der Klägerin nicht genügend substantiiert (vorn Ziff. 4.2.29.3). Während der Herbstmonate September und Oktober 2019 spielte die Funktionsfähigkeit der Heizung ohnehin keine eigenständige Rolle. Und last but not least ist der Mangel nicht ausreichend substantiiert, wie schon in Ziff. 4.2.29.3 erläutert. Ob eine mündliche Mängelmeldung erfolgte, wie die Klägerin es behauptet und die Beklagte es bestreitet, kann offen bleiben. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

—⁽³⁰⁾ Bezüglich defekte Aussenbeleuchtung veranschlagt die Klägerin eine Minderung um 3% in der Zeit von Februar 2019 bis Januar 2020. Die Beklagte bestritt einen Anspruch.

Aus den spärlichen Angaben in der Klage lassen sich wie schon erwähnt (vorn Ziff. 4.2.30) Art und Umfang der Beeinträchtigungen nicht herauslesen. Der Klägerin ist unter solchen Vorzeichen keine Minderung zuzugestehen, ohne dass Weiterungen zu erfolgen hätten (vorn Ziff. 4.2.30.3). Der eingesetzte Minderungsbetrag ist so oder anders völlig überrissen. Selbst eine gar nicht funktionierende Aussenbeleuchtung ist zwar lästig, macht aber bestimmt nicht 3% des Gegenwerts der ganzen Villa aus.

—⁽³¹⁾ Bezüglich Verstopfung der Kanalisation insbesondere bei der Aussendusche veranschlagt die Klägerin eine Minderung um 3% in der Zeit von Februar 2019 (seit der Replik nur noch April 2019 [...]) bis August 2020. Die Beklagte bestritt einen Anspruch.

Aus den spärlichen Angaben in Klage, Replik und weiteren Äusserungen der Klägerin lassen sich wie schon erwähnt Art und Umfang der Beeinträchtigungen auch unter Einbezug der Beilagen zur Klage nicht in hinreichender Weise herauslesen, nicht bei der Aussendusche, und schon gar nicht bei den übrigen Teilen der Kanalisation (vorn Ziff. 4.2.31.3). Was die Aussendusche angeht, ist der Beklagten darin zuzustimmen, dass es den Hausbewohnern durchaus zuzumuten war, das Wasser bei einer vorübergehenden Verstopfung des Abflusses versickern zu lassen, falls sie denn nicht auf eine der zahlreichen Duschen im Haus ausweichen wollten. Der Klägerin wäre selbst bei gehöriger Substantiierung der relevanten Zeiträume keine Minderung für eine solche Kleinigkeit zuzugestehen. Weiterungen sind nicht erforderlich.

- ⁽³²⁾ Bezüglich der nach den Grabarbeiten aus Sicht der Klägerin nicht mehr schön genug verlegten Pflastersteine (vorn Ziff. 4.2.32) sind grössere Unregelmässigkeiten auf den Fotos in [...] nicht auszumachen. Beim Augenschein bestätigte sich dieser Eindruck, wie schon erwähnt (Ziff. 4.2.32.3). Beim Foto 4 in E.s Bericht ist eine leicht gewellte Stelle links bei der Garageneinfahrt zu erkennen. Auf den Fotos 2 und 4 in act. [...] ist die unsaubere Verlegung in der Ecke bei der Bank bei der Garageneinfahrt zu sehen, wo die Steine wegen eines Elektrorohrs nicht richtig verlegt werden konnten. Ein relevanter Mangel bestand jedenfalls nicht. Zudem bestand das Problem höchstens zwischen Februar (Fertigstellung der Grabarbeiten des EWZ) und Ende April 2020, als V4 die vermierterseitige Behebung des Mangels anbot. Wenn doch von einer Beeinträchtigung ausgegangen werden müsste, wäre diese im Übrigen derart unbedeutend, dass sie so oder anders eine Mietzinsminderung nicht zu rechtfertigen vermöchte. Zum heutigen Zustand vgl. [...]. Die Klage ist in diesem Punkt ohne Weiterungen abzuweisen. Die von der Klägerin geforderte Minderung um 2% von Februar bis Juni 2020 ([...], in der Replik dann gar bis Juni 2021, [...]) erweist sich sowohl betragsmässig als auch in zeitlicher Hinsicht ohnehin als völlig indiskutabel, wie die Beklagte zu recht einwandte. Dass die Klägerin V4s Angebot einer Neuverlegung durch Ra. Ende April 2020 nicht wahrnahm, hat sie sich selber zuzuschreiben, so dass sie ab Mai 2020 für den kritisierten

Zustand verantwortlich war und somit für diese Phase so oder anders keine Minderung geltend machen kann (vorn Ziff. 4.2.32.3);

- ⁽³³⁾ Bezüglich der angeblich klemmenden Gartentür beim Zaun vor der Einliegerwohnung (vorn Ziff. 4.2.33; Bilder finden sich in [...], ein Lageplan in [...], dazu vorn Ziff. 4.2.3) sind die Beanstandungen weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht ausreichend substantiiert und auch nicht nachvollziehbar, so dass eine Minderung nicht infrage kommt. Das Tor muss zwischen Mietbeginn und «gegen Ende 2019» unzählige Male benutzt worden sein, so dass ein relevanter Mangel ausgeschlossen werden kann, selbst wenn es geklemmt haben soll, was immer das heissen mag. Die Klägerin verlangt eine Minderung um 1% von Februar bis Dezember 2019. Die Beklagte bestreitet einen Anspruch [wobei ihre Einwendungen noch in der Klageantwort den abenteuerlich Vorschlag umfassten, das allenfalls klemmende Tor könne auch überstiegen werden].
- ⁽³⁴⁾ Was die angeblich nicht funktionierende Heizung in der Einliegerwohnung betrifft, verlangt die Klägerin eine Minderung um 5% von Februar bis August 2019. Die Klägerin hatte zahlreiche Gelegenheiten, den angeblichen Mangel näher zu umschreiben, beschränkte sich aber bis zuletzt darauf, die Aussentemperaturen aufzulisten (die sie bei Meteo Schweiz fand; [...]), sagte aber nie, wie warm oder kalt es in der Einliegerwohnung denn wann genau gewesen sein soll, und zwar obwohl sie nicht bestritt, dass einer der vier Heizkreise stets funktioniert hat und dass sie mit Elektroöfen nachgeholfen hat. Ihre Formulierung, dies habe «sicherlich nicht eine Raumtemperatur [geschaffen], die ein vernünftiges Bewohnen ermöglichte», lässt Gegenpartei und Gericht im Dunkeln darüber, was für Verhältnisse denn genau geherrscht haben sollen. Im Sommer wirkte sich der Defekt jedenfalls nicht aus, wie die Beklagte zu recht geltend macht. Eine Minderung setzt zudem wie erwähnt die Kenntnis des Vermieters vom Mangel voraus. Eine Mitteilung ist in substantiierter Weise erstmals im Sommer, am 5. Juni 2019 behauptet und belegt, während die angebliche Meldung unmittelbar nach Mietantritt, die in der Replik neu ins Feld geführt wurde, sich einerseits als unsubstantiiert erweist und andererseits auch

dem Übergabeprotokoll widerspricht, das von Z. unterzeichnet wurde. Dies schliesst eine Minderung von vornherein aus.

Zudem steht eine Fehlmanipulation durch Z. im Raum, denn schon vor der in act. [...] erwähnten Spülung der Leitungen am 26. August 2019 wurde ein Heizkreis bei korrekter Handhabung warm und der Monteur erwähnte explizit, dass er Z. gezeigt habe, wie er die Heizung einstellen kann bzw. muss. Die Klägerin verschwieg in der Replik bezeichnenderweise diese Passage. Die Rechnung der H. AG zeigt zudem, dass nach dem Besuch eines Monteurs die ganze Anlage funktionierte, vorn Ziff. 4.2.34.

- ⁽³⁵⁾ Was die Mängel bei der Sonnerie / Gegensprechanlage angeht (vorn Ziff. 4.2.2 und 4.2.35), kann auf die Ausführungen im 2. Lemma des vorliegenden Abschnitts verwiesen werden. Die Antwort von Z. zur Frage, ob die Klägerin die Kosten der von ihr gewünschten Verbesserung beteiligen wollte, stand mindestens seit Ende September 2019 aus. Selbst wenn man entgegen den Ausführungen vorne unter Ziff. 4.2.35.3 von einem der Beklagten anzulastenden Mangel ausgehen wollte, würde dieser angesichts der funktionierenden Sonnerie nicht hinreichend ins Gewicht fallen, als dass eine Minderung in Betracht käme (vgl. BGer 4C.97/2003 v. 28.10.03 E. 3.3: «A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise.»). Zudem sprechen wir bei einem Mietbeginn am 1. Februar 2019 von einer Minderung während 8 Monaten, und zwar nicht zusätzlich zu derjenigen gemäss zweitem Lemma. Eine Mietzinsminderung rechtfertigt eine allenfalls zu leise, aber durchaus funktionsfähige alte Anlage – aus der Rechnung der H. AG geht ein Defekt jedenfalls nicht hervor – so oder anders nicht. Die Klägerin hat das zit. Urteil des Bundesgerichts durchaus zur Kenntnis genommen, zieht daraus nach dem Gesagten aber nicht die richtigen Schlüsse. Soweit sie glaubt, die zitierte Rechtsprechung sei überholt, wäre das angerufene Gericht auf das Ergebnis gespannt, wenn die Klägerin die Probe aufs Exempel machen würde. Die Erfolgsaussichten sind mehr

als zweifelhaft, nachdem das Bundesgericht das Prinzip, dass nicht jeder Bagatellmangel für eine Mietzinsminderung nach Art. 259d OR relevant ist, für den Mängelbehebungsanspruch – wie bereits erwähnt – stets explizit bestätigt hat (z.B. BGer 4A_291/2020 v. 3.12.2020 E. 5; vorn Ziff. 4.3.2, 12. Lemma). Das von der Klägerin geforderte richterliche Augenmass ist nach Überzeugung des angerufenen Gerichts gerade auch zu wahren bei der Frage, ob *überhaupt* eine Minderung zum Tragen kommt. Richtig an den Ausführungen der Klägerin ist einzig, dass die ohnehin nicht statisch zu handhabende 5%-Grenze bei einer überdurchschnittlich grossen und teuren Wohnung eine andere Bedeutung hat als im Präjudiz. Das bedeutet aber erst recht nicht, dass für jede Kleinigkeit ein Minderungsanspruch zur Debatte steht.

In diesem Zusammenhang führt die Klägerin auch an, es hätten zu verschiedenen Zeiten mehrere Mängel bestanden. Möge einer davon noch unbedeutend erscheinen, sei dies bei der Summe aller Mängel nicht mehr der Fall. Es trifft zu, dass eine Häufung von Mängeln zu einer stärkeren Minderung des Mietzinses führen kann, wenn durch die Kombination die Gebrauchstauglichkeit der Sache wesentlich stärker beeinträchtigt ist, als es bei einem isolierten Auftreten der einzelnen Mängel der Fall wäre. Ein solcher Effekt ist auch denkbar bei Bagatellen, die isoliert betrachtet keine Minderung rechtfertigen. Die Klägerin versäumt es aber, solches substantiiert zu behaupten. Im Gegenteil rechnet sie nach eigenen Angaben damit, dass das Gericht bei den ästhetischen Mängeln der Beklagten einen «Synergierabatt» gewähren, mithin die Mängel gesamthaft geringer gewichten werde als die kumulierten einzelnen Minderungsbeträge, die sie geltend macht (so die Erklärung zu den eigenartigen Rechtsbegehren in diesem Zusammenhang, [...]). Beeinträchtigt ein einzelner Mangel aber die Gebrauchstauglichkeit nicht in relevanter Weise im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, so tut dies im Zweifel auch die Summe mehrerer solcher Mängel nicht. Anders zu entscheiden hiesse, just jene Detailversessenheit zum Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen zu machen, welcher die Klägerin hier zum Opfer gefallen ist.

- ⁽³⁶⁾ Was die Stromunterbrüche im EG und im Aussenbereich sowie beim Pool angeht (vorn Ziff. 4.2.36), überschneidet sich die Minderungsforderung der Klägerin mit derjenigen bei der Aussenbeleuchtung (vorn, 30. Lemma), denn in [...] fordert sie einerseits 3% Minderung für die nur teils funktionierende Aussenbeleuchtung von Februar 2019 bis Januar 2020 und noch einmal 3% für die «ständigen» Stromausfälle im EG und im Aussenbereich für den gleichen Zeitraum. Die Beklagte wies auf diesen Umstand hin und bestritt generell einen Anspruch.

Eine Minderung käme theoretisch infrage in der Zeit von Februar bis zur ersten Reparatur Mitte Mai 2020, wobei die Substantiierung der genauen Unterbrüche (Ort, Dauer) für eine Bestimmung offensichtlich nicht ausreicht. Gleiches gilt auch für die Zeit danach: Die Klägerin fordert pauschal und ohne jede Abstufung eine Minderung über ein ganzes Jahr hinweg, obwohl auch gemäss ihrer Darstellung die Einschränkungen sehr unterschiedlich waren. Auch wenn man von der Mieterin nicht verlangen kann, dass sie täglich über Mängel Buch führt, setzt insbesondere die Bestimmung des Masses der Herabsetzung eine gehörige Substantiierung in den Grundzügen voraus, denn es ist anerkannt, dass den konkreten Beeinträchtigungen Rechnung zu tragen ist und nicht abstrakten Vorstellungen einer Partei (dazu z.B. ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 259d OR N 11 f., 14, 16 und 19, insbes. N 16: «Ebenfalls in Rechnung zu stellen sind schliesslich objektiv gegebene Umstände, wie etwa Schwankungen in der Intensität der Beeinträchtigungen ...»). Die Darstellung der Klägerin genügt auch hier diesen Anforderungen in keiner Weise. So oder anders wäre wegen des beschränkten Bereichs selbst bei dauerhaftem Ausfall keinesfalls eine Minderung im geforderten Umfang möglich. Strom für die Poolreinigung liess sich problemlos auch von einer Steckdose im Haus mittels einer Kabelrolle beziehen. Dieses Problem ist zu geringfügig, als dass es zu einer separaten Minderung führen könnte. Analoges gilt für die Phase von November 2019 bis Januar 2020. Für den Strom im Gäste-WC ist von zentraler Bedeutung, dass dieses bei weitem nicht das einzige WC im Haus ist (vgl. ZK-HIGI/WILDISSEN, Art. 259d OR N 14); und auch hier bedürfte es mehr als nur der pauschalen Behauptung, trotz der zeitlich sehr unterschiedlichen Beeinträchtigungen

sei eine Minderung von 3% des gesamten Nettomietzinses über eine Dauer von einem ganzen Jahr zu gewähren. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

- ⁽³⁷⁾ Was die angeblich nicht funktionierende Telefonanlage angeht (vorn Ziff. 4.2.37), verlangt die Klägerin eine Minderung des Nettomietzinses um 3% für die Zeit von Februar bis August 2019. Die Beklagte bestritt einen Anspruch.

Mit der Beklagten ist ein Mangel weder in zeitlicher noch in sachlicher Hinsicht als genügend substantiiert zu erachten. Hätte die Beklagte tatsächlich freiwillig im August 2019 die Kupfer- durch Glasfaserkabel ersetzen lasse, läge darin eine Mehrleistung, ebenso wenn sie die alten, aber noch funktionsfähigen Geräte durch modernere ersetzt hätte, wie dies die Rechnung der He. AG vom 28. Oktober 2019 zeigt. Eine Zusicherung bei Vertragsabschluss ist nicht zu erkennen, im Gegenteil [...]. Die Anlage scheint zumindest bis zur Installation neuer Endgeräte durch die Klägerin im Mai 2020 funktioniert zu haben, denn vorher gab es unbestrittenermassen auch keine Beanstandung der Klägerin und damit auch keine Kenntnis der Beklagten von einer allfälligen Beeinträchtigung. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

- ⁽³⁸⁾ Was die bei Mietbeginn nicht funktionierende Alarmanlage angeht (vorn Ziff. 4.2.38), verlangt die Klägerin eine Minderung des Nettomietzinses um 3% für die Zeit von Februar bis Juni 2019. Da die Anlage in der genannten Zeit tatsächlich überhaupt nicht funktionierte, ist der verlangte Minderungsbetrag vor dem Hintergrund der unbestreitbaren Problematik im Bereich der Sicherheit des gesamten Anwesens angemessen (5 Monate à Fr. 360.—/M. = Fr. 1'800.—). Der Einwand der Beklagten, der Klägerin sei schon bei Abschluss des Mietvertrags klar gewesen und sie habe gebilligt, dass die Anlage nicht funktioniere, ist nicht mit Beweisofferten oder auch nur mit einer substantiierten Darstellung der angeblichen Äusserungen der Parteien beim Vertragsschluss untermauert. Zudem widerspricht er act. [...] diametral, denn wenn vorher schon klar gewesen wäre, dass die Alarmanlage zu Beginn nicht Vertragsgegenstand sein sollte, wäre das von der Beklagten

präsentierte Papier, welches die Mangelhaftigkeit der Alarmanlage ja gerade festhielt, nicht oder zumindest nicht in dieser Form erstellt worden. Zudem ist es die Beklagte, die nicht müde wird zu betonen, die Sache sei wie gesehen (konkret also mit einer installierten und erkennbar nicht funktions-tüchtigen Alarmanlage) vermietet worden und alle Abmachungen seien schriftlich getroffen worden. Act. [...] hat in Bezug auf die Alarmanlage die Funktion eines ergänzenden Protokolls. Wie schon erwähnt mussten und durften die Parteien daraus keinen Verzicht auf Mängelrechte schliessen, auch keinen auf die Minderung, denn davon steht im Papier nichts, welches im Gegenteil den Behebungsanspruch ausdrücklich bestätigt. Weitere Äusserungen der Beteiligten in diesem Zusammenhang, welche auf einen abweichenden tatsächlichen Willen schliessen liessen, sind nicht behauptet. Die von der Klägerin beantragte Minderung des Nettomietzinses um 3% von Februar bis Juni 2019 erscheint als angemessen, mithin ein Betrag von Fr. 1'800.– (5 x Fr. 360.–).

—⁽³⁹⁾ Was den nicht funktionierenden Closomat angeht (vorn Ziff. 4.2.39), verlangt die Klägerin eine Minderung des Nettomietzinses um 1% für die Zeit von Februar bis Mai 2019. Die Beklagte wendet zu recht ein, dass der Mangel mit Blick auf die 5 weiteren WCs im Haus geringfügig sei. Nicht gefolgt kann ihr indessen darin, dass kein Mangel vorliegen solle, denn ein Closomat mit seiner Spülvorrichtung kann mit einem gewöhnlichen WC nicht gleichgesetzt werden, wie die Klägerin richtig geltend macht. Die in der Duplik erfolgte Bestreitung «mit Nichtwissen», dass der Closomat im fraglichen WC der einzige im Haus sei, ist nicht zu hören. Als Eigentümerin und Vermieterin muss die Beklagte ohne weiteres in der Lage sein anzugeben, wie ihre Anlage genau ausgestattet ist. Die Bestreitung ist unsubstantiiert und unbeachtlich. Der geforderte Betrag erweist sich als angemessen (4 x Fr. 120.– = Fr. 480.–).

—⁽⁴⁰⁾ Was den seit 29. Juli 2019 defekten Geschirrspüler angeht (vorn Ziff. 4.2.40), verlangt die Klägerin eine Minderung des Nettomietzinses um 3% während der 19 Tage vom 29. Juli bis 16. August 2019, was die Beklagte bezüglich der Dauer der Beeinträchtigung zuletzt nicht mehr bestritt, wohl

aber hinsichtlich Grundsatz und Umfang der Minderung (vorn Ziff. 4.2.40; [...]).

Es ist ein Betrag von 2% angemessen, was zu einer Minderung von Fr. 147.10 führt (2% von Fr. 12'000.– x 19/31). Ein fehlender Geschirrspüler bewirkt trotz der geringen Investitionskosten eine erhebliche Komforteinkünfte, auch wenn er gemessen am Wert der ganzen Sache im vorliegenden Fall eine geringere Bedeutung hat als üblich. Keine Rolle spielt entgegen der Meinung der Beklagten, wer genau das Geschirr wegen des Ausfalls von Hand zu spülen hatte, denn eine Beeinträchtigung des Leistungsgleichgewichts bestand unabhängig von dieser Frage.

—⁽⁴¹⁾ Was das Fenster und die Balkontür im Schlafzimmer im 1. OG angeht (vorn Ziff. 4.2.41; Fotos in [...]), verlangt die Klägerin eine Minderung des Nettomietzinses um 2% im Januar 2020, in der Replik dann eine solche vom 28. Dezember 2019 bis 10. Februar 2020. Bei ihrer rechtlichen Bewertung räumt sie die Geringfügigkeit der Beeinträchtigung indirekt selber ein. Wie erwähnt, ist die Klage in zeitlicher und sachlicher Hinsicht unsubstantiiert, denn die Klägerin erklärt weder, wie sich die angeblich klemmenden Fenster auf deren sonstige Funktionstauglichkeit auswirkten, noch welche Beeinträchtigungen nach der provisorischen Reparatur noch bestanden. Ein Minderungsanspruch ist zu verneinen.

—⁽⁴²⁾ Was Zugang und Zufahrt zur Einliegerwohnung während der Bauarbeiten u.a. in Zusammenhang mit dem Wasserschaden in der Einliegerwohnung angeht (vorn Ziff. 4.2.42), verletzte die Klägerin im Ergebnis ihre Duldungspflicht. Im Übrigen rechtfertigen die vorhandenen Beeinträchtigungen keine Minderung. Die Klägerin verlangte auch in der Replik noch eine solche im Umfang der 5% des Nettomietzinses für einen ganzen Monat, und zwar obwohl sie bei ihrer rechtlichen Bewertung die Geringfügigkeit der Beeinträchtigung indirekt selber einräumte.

Auf den geforderten Verzugszins ist zurückzukommen.

4.5 Schadenersatz

4.5.1 Standpunkt Klägerin

Die Klägerin schildert ausführlich, wie ihr Verwaltungsrat Z. wegen der nicht sinnvoll organisierten Feststellung und Behebung eines Teils der Mängel eine Vielzahl von Terminen habe wahrnehmen müssen. Dazu seien jeweils Reisen von und nach seinem Arbeits- und Wohnort in M./LU erforderlich gewesen. Zudem habe ihn dies erheblich Zeit gekostet, da er wegen der teuren Kunstobjekte und antiken Möbel nicht bereit gewesen sei, den Schlüssel zum Mietobjekt aus der Hand zu geben. Er habe insgesamt mindestens 152-mal zu Arbeitszeiten aus der Inner-schweiz anreisen müssen; er sei nur unregelmässig in Zürich und hätte die Fahrten sonst nicht unternommen. Die Beklagte stelle zu hohe Anforderungen an die Substantiierung, wenn sie dafürhalte, es seien jeweils Datum, Art der Arbeiten, die Firma des beteiligten Handwerksbetriebs, die Namen der Handwerker, die Uhrzeit und die Dauer des Termins und des Grunds der Notwendigkeit einer Anwesenheit des Verwaltungsratspräsidenten der Klägerin zu nennen. Die genaue Uhrzeit eines Termins oder ob dieser eine Stunde oder drei Stunden gedauert habe, ändere nichts daran, dass der Termin stattgefunden habe. Im Zuge der Untersuchungsmaxime habe das Gericht durch die Befragung der im Rahmen einer Edition durch die Beklagte zu bestimmenden Handwerker die genauen Daten zu eruieren, denn die Klägerin habe darüber nicht Buch geführt.

4.5.2 Standpunkt Beklagte

Die Beklagte bestreitet generell eine Schadenersatzpflicht, insbesondere sei kein Schaden entstanden, so liege in den Aufwendungen von Z. für angebliche Reisen von M. nach Zürich und zurück kein ersatzfähiger Schaden im Rechtssinne. Die Reisen seien unnötig gewesen, zumal Z. über Personal verfügt habe, das den Handwerkern und Verwaltern den Zutritt zum Objekt hätte gewähren können. Es sei Z. gewesen, der darauf bestanden habe, die Verwalter persönlich zu empfangen. Die Klägerin sei vertraglich verpflichtet, den Zutritt zu ermöglichen, und habe mit ihrem Verhalten oft die anstehenden Arbeiten in die Länge gezogen und erschwert. Zudem arbeite Z. grösstenteils in Zürich, so dass unglaublich sei, dass er so oft Reisen von M. nach Zürich unternommen habe. Die Angaben seien denn auch gänzlich bzw. über weite Strecken unsubstantiiert.

4.5.3 Theorie zum Schadenersatz wegen Mängeln

Weist die Mietsache einen Mangel auf, der im Verantwortungsbereich der Vermieterin liegt, kann die Mieterin gestützt auf Art. 259e OR Schadenersatz verlangen. Für die einzelnen Voraussetzungen einer Schadenersatzpflicht gelten die Art. 97 und 99 Abs. 3 OR, mit dem dortigen Verweis auf das ausservertragliche Haftpflichtrecht. Neben der Vertragsverletzung hat der Mieter den Schaden und den natürlichen Kausalzusammenhang zu beweisen. Das Verschulden des Vermieters wird hingegen vermutet (BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER, Art. 97 N 5 f.). Der nach Art. 97 OR geschuldete Schadenersatz zielt auf den Ausgleich des Nachteils infolge der Schlechterfüllung ab. Schaden ist dabei definiert als unfreiwillige Vermögenseinbusse des Geschädigten. Er besteht in der Differenz zwischen dem Vermögensstand der geschädigten Person mit und ohne schädigendes Ereignis. Er kann in einer Minderung der Aktiven, einer Vermehrung der Passiven oder auch in entgangenem Gewinn bestehen. Soweit ein Nachteil nicht zu einer Vermögensminderung führt, sind die Lehre – und noch stärker die Rechtsprechung – sehr zurückhaltend und anerkennen solche Erscheinungen nur in Ausnahmefällen als Schaden im Rechtssinne (ausführlich dazu GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. A., Zürich 2020, Rz. 2856 ff., insbes. zum Kommerzialisierungs- und Frustrationsschaden). Das Bundesgericht hat in Zusammenhang mit der Verletzung von Patentrechten erklärt, dass ein Nutzungsausfall keinen Schaden darstellt (BGE 132 III 379 E. 3.3.2). Ersatz für nicht auf einer Vermögensminderung beruhende Ausfälle wird nach der Rechtsprechung einzig für den Haushalt- und den Pflegeschaden gewährt (BGE 132 III 379 E. 3.3.2; vgl. BGE 127 III 403 E. 4 und 126 III 392 E. 11a), wobei diese Schadensarten insofern von den klassischen abweichen, als ein Schadenersatz selbst dann geschuldet ist, wenn der geschädigten Person aus der Beeinträchtigung der Haushaltsführung oder aus der Pflege keine zusätzlichen finanziellen Aufwendungen entstehen, weil Angehörige diese Aufgaben ohne Entschädigung besorgen – man spricht hier vom Ersatz normativen Schadens (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., Rz. 2854). Selbst der Ersatz entgangenen Gewinns ist an strenge Voraussetzungen geknüpft und nur geschuldet, wenn der Gewinn als üblich erscheint oder dem Geschädigten sonstwie sicher in Aussicht stand (BGE 132 III 379 E.

3.3.3). Entsprechend hat es das Bundesgericht im genannten Entscheid abgelehnt, im Patentrecht der verletzten Person unabhängig vom Nachweis einer Vermögensminderung Schaden in der Höhe des Betrags zuzusprechen, zu welchem dem Schädiger eine Lizenz zur Verwertung des Patentes gewährt worden wäre (Lizenzanalogie).

Aufwendungen, die mangels Auslagen keine Vermögensminderung zur Folge haben, stellen keinen Schaden im Rechtssinne dar. So können im Falle von Rechtsverfolgungskosten zwar notwendige Auslagen für Berater oder Spesen wie Wegkosten einen ersatzfähigen Schaden bilden, nicht aber der persönliche Zeitaufwand der geschädigten Partei. Erst wenn Auslagen für Dritte entstehen, welche die geschädigte Partei von ihren anderen Aufgaben entlastet, kommt ein ersatzfähiger Schaden infrage, mithin bei der Konstellation, dass der Geschädigte Ersatz für einen Aufwand verlangt, den er sich «anderweitig erkauft» hat (so GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., Rz. 2857, zum Kommerzialisierungsschaden). Keine Ersatzpflicht besteht nach der Rechtsprechung auch für den Schaden, den Dritte erleiden, es sei denn dem Vertrag könne eine Schutzwirkung zugunsten solcher Personen entnommen werden (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., Rz. 2882 ff.).

Die geschädigte Person trifft eine Schadenminderungsobliegenheit (Art. 44 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 3 OR). Zudem muss sie sich Vorteile anrechnen lassen, die sie aus dem schädigenden Ereignis gezogen hat. Solche Vorteile sind allerdings nicht zu vermuten. Als rechtsaufhebende Tatsache oder auch «negativer Schaden» sind sie vom Schädiger zu behaupten und zu beweisen. Ein relevanter Vorteil liegt nur vor, wenn ein innerer Zusammenhang mit dem schädigenden Ereignis besteht (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., Rz. 2914). Zudem erfolgt kein Abzug, soweit ein Mehrwert dem Geschädigten aufgezwungen wurde (BK-BREHM, Art. 42 OR N 42a): Der Hotelier, der seinem Gast kein Zimmer der vereinbarten Kategorie anbieten kann, kann keinen Aufpreis für das zum Ersatz angebotene Zimmer einer höheren Kategorie verlangen.

4.5.4 *Der vorliegende Fall*

4.5.4.1 Ortstermine

Im vorliegenden Fall ist klar, dass die Klägerin keinen Schadenersatz verlangen kann für den blossen Zeitaufwand, den ihr Verwaltungsrat Z. in Zusammenhang mit den Beanstandungen und der Behebung von Mängel hatte. Dieser Zeitaufwand stellt keinen Schaden im beschriebenen Sinne dar (vorn Ziff. 4.5.3). Die Klägerin machte (zumindest zu Beginn des Verfahrens) weder geltend, dass sie sich Leistungen erkaufen musste, noch dass sich ihre Vermögenslage sonst in irgendeiner Weise durch Z.s Aktivitäten verändert hätte. Bei diesem handelt es sich überdies um einen Dritten im genannten Sinne, wie die Beklagte zu recht einwandte. Entgangenen Gewinn macht die Klägerin ebenfalls nicht geltend. Weshalb der Vertrag eine Schutzwirkung zugunsten von Z. entfalten soll, ist nicht ersichtlich, ganz abgesehen davon, dass die Klägerin auch bei Z. selber keine Vermögensveränderung behauptet. Kurz vor Einreichung der Replik suchte die Klägerin offenbar als Reaktion auf die Erläuterungen des Gerichts anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 30. August 2022 einen Schaden dadurch nachträglich zu fabrizieren, dass sie sich von der ebenfalls von Z. geführten C. AG Rechnungen ausstellen liess für die angeblichen Bemühungen und Aufwendungen von Z.. In zeitlicher Hinsicht wurden pro Termin Pauschalen geltend gemacht zu einem angeblichen «Intercompany-Ansatz». Mit einem solchen Konstrukt lässt sich ein ersatzfähiger Schaden nicht im Nachhinein produzieren, zumal die Beklagte zu recht einwandte, dass in keiner Weise dargetan ist, dass die entsprechenden Beträge zwischen den Beteiligten je geflossen sind. Hätte Z. nicht bei allen Involvierten das Sagen, wäre ihm ein solches Vorgehen auch nicht möglich gewesen. Keine Arbeitgeberin würde einem leitenden Mitarbeiter Abwesenheiten in einer solchen Häufung zugestehen (laut den eigenen Angaben der Klägerin ein Äquivalent von sage und schreibe 15 Arbeitswochen über 28 Monate hinweg, was einem Beschäftigungsgrad von 13% entspreche, [...]), deren betrieblicher Nutzen nicht dargetan ist. Die Rechnungen zeigen immerhin, in welchem Ausmass die Klägerin Aufwand zu produzieren bereit ist, wenn sie sich davon einen Vorteil im Prozess verspricht. Ein solches Verhalten ist auch mutwillig und rechtsmissbräuchlich und damit so oder anders nicht zu schützen. Die Klägerin und ihre Rechtsvertreter werden zu einer Ordnungsbusse Stellung nehmen können, wenn sich ihr Vorgehen in diesem

oder in einem anderen Verfahren wiederholen sollte. Eine Meldung an die Aufsichtskommission über die Rechtsanwälte bliebe diesfalls vorbehalten.

Bei allen angeblichen Ortsterminen kommt hinzu, dass die Klägerin sie teils nicht genau bezeichnet hat (so zutreffend die Beklagte in [...], wobei in der Replik z.T. in genügender Weise konkrete Daten genannt wurden. Trotz Hinweises der Gegenpartei blieb es allerdings auch in der Replik in vielen Fällen bei pauschalen Behauptungen, etwa in der Art, Z. habe sich im Umfang einer hochprozentigen Teilzeitbeschäftigung um die Mängelbehebung kümmern müssen. Im Falle des sanierten Pools gibt die Klägerin explizit zu, dass sie zu näheren Angaben nicht in der Lage ist. Sie räumt zudem selber Mehrfachnennungen ein, ohne zunächst genau zu umschreiben, welche der für die angeblichen Mängel angefallenen Termine sich mit welchen anderen Terminen deckten. Auch in der Replik wurde der Mangel nicht behoben. Beispielhaft kann auf die ersten 8 Beanstandungen verwiesen werden: Auch wo nicht nur vage Zeiträume genannt werden, sondern konkrete Daten, kommen diese vielfach vor, und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkrete Daten sich mit Terminen decken, für die die Klägerin nur vage Zeiträume angibt.

Unzulässig sind pauschale Editionsanträge bezüglich Handwerkeradressen und -unterlagen, wie sie die Klägerin bei jeder einzelnen Beanstandung in der Replik gestellt hat in der Hoffnung, so zu den ihr selber offenbar nicht vollständig bekannten Terminen zu gelangen. Beweisanträge können eine fehlende Substantiierung nicht ersetzen, denn es ist nicht Aufgabe des Beweisverfahrens, das Klagefundament überhaupt erst zu schaffen, und die Beklagte braucht sich eine solche fishing expedition auch nicht gefallen zu lassen (vorn Ziff. 4.1, insbes. der Verweis auf BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7).

Neu hat die Klägerin mit der Replik zwar eine Tabelle vorgelegt, aus der wenigstens die gesamte Zahl der angeblichen Termine und teils auch deren konkrete Daten hervorgehen, nicht aber die Dauer, die sehr unterschiedlich gewesen sein muss, wenn einmal nur ein einziges Thema zu besprechen war, ein anderes Mal aber angeblich bis zu zwei Dutzend. Auch Überschneidungen können aufgrund der teils vagen Bezeichnung der Termine nicht ausgeschlossen werden: Gleich dutzendweise stehen vage Terminangaben wie «Folgedaten zum 23. März 2019»

konkreten Terminen gegenüber (27., 30. März 2019), ohne dass das Verhältnis erklärt ist. Die Klägerin hat ihre Hausaufgaben nicht gemacht und erwartet offenbar, dass das Gericht mittels Editionen und Befragungen die fehlende Substantiierung an ihrer Stelle vornimmt. Das ist wie erwähnt nicht Aufgabe des Gerichts. Die Klage ist auch aus diesem Grund in diesem Punkt unsubstantiiert, wie die Beklagte jeweils zu recht einwandte, denn so liessen sich die Behauptungen der Klägerin auch dann nicht zum Beweis verstellen, wenn sie schlüssig wären.

Hinzu kommt sodann, dass die Beklagte auf Z.s Bewerbung für das Mietobjekt verwies, wo er geltend gemacht habe, er wolle künftig vermehrt in seinem Büro an der N.-strasse x in Zürich tätig sein, wo er sich schon jetzt drei bis vier Tage pro Woche aufhalte. Mit der Miete der Villa wolle er die zahlreichen Hotelaufenthalte und Fahrten von Zürich nach M./LU vermeiden. Im Übrigen habe er vor Ort über Personal verfügt und andere Personen hätten den Handwerkern öffnen können, namentlich seine Mutter, seine Tochter, seine Partnerin Y. und sein Gärtner/Chauffeur J. In der Tat ist unklar, wieso diese Personen bei den jeweiligen Gelegenheiten nicht in der Lage gewesen sein sollen, den Handwerkern zu öffnen und die Arbeiten zu kontrollieren. Bezüglich der Tochter von Z. hat die Klägerin immerhin in der Replik angemerkt, dass diese sich entgegen der ursprünglichen Erwartung nie im Mietobjekt aufgehalten habe, bezüglich der Mutter wandte sie ein, diese sei bettlägerig gewesen. Erst ganz am Ende des Verfahrens gab sie zu Protokoll, die Mutter sei verstorben und bezeichnete die – sehr wohl berechnete – Darstellung der Beklagten als pietät- bzw. geschmacklos. Der Vorwurf fällt auf die Klägerin zurück, die bis ganz zum Schluss nie konkretisierte, von wann bis wann die Mutter ihres Verwaltungsrats in den Mieträumlichkeiten gewohnt haben soll, und zwar obwohl sie sich auf die Bedürfnisse der Mutter durchaus berufen hatte, etwa im Kontext der Heizung in der Einliegerwohnung und der Zugangsbeschränkungen bei derselben (Ziff. 4.2.34.3 und 4.2.42.3; [...]). Zu act. 3/5 führte sie nur aus, Z. sei entgegen der dortigen Ankündigung «gar nicht regelmässig» im Büro in Zürich tätig gewesen, sondern habe während der gesamten Mietdauer in M. gewohnt und gearbeitet. Diese ausweichende Darstellung, aus der der Umfang von Z.s Aufhalten in Zürich nicht hervorgeht, verträgt sich nicht mit der Darstellung der Klägerin in Zusammenhang mit den behaupteten Unzulänglichkeiten, ins-

besondere mit Z.s E-Mails, die nicht den geringsten Hinweis auf Repräsentationsaktivitäten der Klägerin enthalten, dafür aber Äusserungen die typisch sind für jemanden, der durchaus einen substantiellen Teil seiner Zeit im Mietobjekt verbrachte (vgl. etwa [...], wo er sich beklagte, man lebe [sic] seit Monaten in einer Baustelle, oder [...], wo er schrieb, er (!) möchte den Pool «jetzt füllen», was impliziert, diesen gelegentlich auch benützen zu wollen, vorn Ziff. 4.2.28). Gleiches gilt für das Lamento der Klägerin bezüglich der manuell zu bedienenden Chloriereinrichtung, welche bei Wetterumschwüngen zur Bildung von Algen und zur Neufüllung des Pools geführt habe, und den Klagen bezüglich der manuellen Storen und der zahlreichen weiteren Modernisierungswünsche, welche die Klägerin zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemacht hat. Die Behauptungen der Klägerin stimmen auch nicht mit der eigenen Behauptung der Klägerin überein, Z. und Y. hätten sich in Zusammenhang mit den Immissionen durch die Pool-Sanierung in ein Luxushotel in Zürich begeben müssen, um eine Bleibe zu haben. Dass Z. und wohl auch Y. viel Zeit in der Villa zubringen, deutet auch die Einrichtung des Hauses an, wie sie sich beim Augenschein gezeigt hat. Geradezu undenkbar ist es aber, dass die beiden zum Haushalt gehörenden Katzen von Z. und seiner Partnerin nur zu einzelnen Kurzaufenthalten nach Zürich transportiert werden, denn beim Augenschein fühlten sich die Tiere im Haus und ums Haus herum ganz offensichtlich heimisch. Y. und J. sagten gegenüber der Polizei denn auch aus, sie hätten die *in der Liegenschaft wohnenden* Katzen gefüttert. Die Behauptungen der Klägerin dienen offenbar einzig dem Zweck, je nach Thema ein möglichst günstige Ausgangslage im Prozess zu schaffen. In ihrer Absolutheit entsprechen sie offensichtlich nicht der Wahrheit. Die Beklagte wies duplicando zu recht darauf hin, dass die Klägerin in anderem Zusammenhang behauptete, Räume wie das Haushaltzimmer oder der Trocknungsraum würden teils mehrmals täglich gelüftet, so dass sich frage, wer das denn mache, wenn Z. sich kaum im Haus aufhalten würde. Wie dem auch sei: Ohne substantiierte und kohärente Angaben, wann Z. sich wo aufgehalten hat, lässt sich der Punkt nicht zum Gegenstand eines Beweisverfahrens machen.

Wie es sich mit all dem genau verhält, kann nach dem Gesagten aber so oder anders offen bleiben, denn die Aufwendungen Z.s waren auch nicht nötig, wie die Beklagte mit Recht kritisierte. Dass er wegen der Wertgegenstände in der Villa den

Schlüssel dazu nicht aus der Hand geben wollte, wie er vortragen liess, ist ihm zwar unbenommen. Jeder ist aber bei auch nur einigermaßen vorhandenem guten Willen in der Lage, bei Ortsabwesenheit eine Vertrauensperson vor Ort zu finden, die Handwerker und Verwalter ins Haus lassen kann, wenn dies erforderlich ist, und zwar auch dann, wenn die Klägerin ausser dem Verwaltungsrat Z. nicht über weiteres Personal verfügen sollte, wie sie geltend macht. Dass die Klägerin eine Haushälterin beschäftigte und dass ihre Funktionäre immer wieder auch weiteren Personen Zutritt zum Mietobjekt gewährten, welche solche Aufgaben hätten übernehmen können, wenn man ihnen denn einen solchen Auftrag erteilt hätte, ist unbestritten. Nach ihren eigenen Angaben kümmerten sich gewisse Personen, wohl auch die genannte Haushälterin, z.B. um das tägliche Lüften der Villa. Dass solche Personen nicht auch für die Öffnung des Hauses für Handwerks- oder Verwaltungstermine eingesetzt wurden, hängt offenkundig nur damit zusammen, dass Z. das nicht wollte. Damit ist die Klage in diesem Punkt mangels Notwendigkeit der Aktivitäten von Z. so oder anders abzuweisen.

Im Einzelnen zur Behauptung der Klägerin,

- ⁽¹⁾ Z. habe in Zusammenhang mit dem Haupttor (vorn Ziff. 4.2.1) mindestens 18 Ortstermine, 13 mit Handwerkern, 5 mit der Verwaltung, wahrnehmen müssen: In der Replik unternahm die Klägerin wenigstens den Versuch, die Termine näher einzugrenzen, ohne dass dies aber das Problem zu beheben vermöchte («im Februar 2019», dreimal im «April/Mai 2019» usw.). Sie sucht dies mit einem unsubstantiierten Editionsantrag zu kompensieren, was nichts anderes bedeutet als die Verschiebung der Substantiierungslast auf die Gegenpartei, verbunden mit dem Eingeständnis, man habe selber über die Termine nicht Buch geführt und sei daher zu einer substantiierten Darlegung nicht in der Lage. Das wäre auch dann nicht zu hören, wenn die Klage in diesem Punkt nicht schon aus anderen Gründen abzuweisen wäre (zum Ausforschungsbeweis vorn Ziff. 4.2.0.3; zu pauschalen Editionsanträgen vorn Ziff. 4.1, insbes. der Verweis auf BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7).

Auch bei den Terminen, für welche die Klägerin in der Replik konkrete Daten genannt hat («21. November 2019» usw.), bleibt das Problem der Überschneidungen und der fehlenden Dauer (s. vorn). Wie es sich damit genau verhält, kann aber auch aus anderen rechtlichen Gründen offenbleiben (kein genügend substantiierter Mangel, kein Schaden, keine Notwendigkeit einer persönlichen Anwesenheit von Z.).

- ⁽²⁾ Z. habe in Zusammenhang mit dem Ersatz der Gegensprechanlage (vorn Ziff. 4.2.2) mindestens 8 Ortstermine wahrnehmen müssen, 5 mit Handwerkern, 3 mit der Verwaltung: Zuvor behauptete die Klägerin [...] zwei Ortstermine, ohne den Widerspruch zu erklären. Die Angaben in der Replik sind als massgeblich zu erachten und teils genügend konkret, auch wenn die Beklagte zu recht einwandte, die Angabe «Ende Februar/anfangs März 2020» reiche nicht aus. Eine solch vage Angabe ist vor allem deshalb problematisch, weil wie einleitend erwähnt Überschneidungen mit Terminen in Zusammenhang mit zahlreichen anderen Beanstandungen vorliegen, ohne dass die Klägerin dies genügend konkretisiert hätte (S. Einleitung vorne). Ein Ersatzanspruch besteht schon wegen Fehlens eines Mangels und eines Schadens im Rechtssinne nicht. Zudem war die persönliche Anwesenheit von Z. jeweils unnötig. Vgl. im Übrigen auch vorn, 1. Lemma.
- ⁽³⁾ Z. habe in Zusammenhang mit der angeblich fehlenden Sonnerie/Gegensprechanlage in der Einliegerwohnung (vorn Ziff. 4.2.3) 7 Ortstermine mit besichtigenden Handwerkern wahrnehmen müssen: Diese wurden teils in der Replik substantiiert vorgetragen ([...]; dazu auch oben, 1. Lemma). Es liegen aber wie einleitend erwähnt Überschneidungen mit Terminen in Zusammenhang mit zahlreichen anderen Beanstandungen vor, ohne dass die Klägerin dies genügend konkretisiert hätte. Ein Ersatzanspruch besteht indessen schon wegen Fehlens eines Mangels und eines Schadens im Rechtssinne nicht.
- ⁽⁴⁾ Z. habe in Zusammenhang mit der unsauberen Montage der Steuerung der neuen Alarmanlage (vorn Ziff. 4.2.4) 4 Ortstermine mit der Verwaltung wahrnehmen müssen: Ein ästhetischer Mangel liegt zwar vor, und die behaupteten Besprechungstermine sind seit der Replik zumindest teilweise konkret

bezeichnet ([...]; dazu auch oben, 1. Lemma), wobei aber die Überschneidungen mit zahlreichen anderen Beanstandungen auch hier nicht erläutert wurden, so wenig wie die angebliche Dauer der Termine. Zudem besteht kein Schaden im Rechtssinne und war die Anwesenheit von Z. für die Besprechungen offensichtlich unnötig.

- ⁽⁵⁾ Z. habe in Zusammenhang mit der fehlenden Demontage von Teilen der alten Alarmanlage (vorn Ziff. 4.2.5) 4 Ortstermine mit der Verwaltung wahrnehmen müssen: Seit der Replik sind zumindest einzelne Termine genügend substantiiert, aber es besteht das Problem der Überschneidungen und der Dauer ([...]; dazu auch vorn, 1. und 4. Lemma). Zudem besteht kein Schaden im Rechtssinne und war die Anwesenheit von Z. für die Besprechungen unnötig.
- ⁽⁶⁾ Z. habe in Zusammenhang mit dem defekten Brunnen (vorn Ziff. 4.2.6) 12 Ortstermine mit Handwerkern (7) und Verwaltung (5) wahrnehmen müssen: Seit der Replik sind zumindest einzelne Termine genügend substantiiert, aber es besteht das Problem der Überschneidungen und der Dauer ([...]; dazu auch vorn, 1. und 4. Lemma). Zudem besteht kein Schaden im Rechtssinne und war die Anwesenheit von Z. für die Besprechungen unnötig.
- ⁽⁷⁾ Z. habe in Zusammenhang mit dem Wasserschaden zwischen Weinkeller und Büro (vorn Ziff. 4.2.7) mindestens 12 Ortstermine mit Handwerkern (10) und Verwaltung (2) wahrnehmen müssen: Seit der Replik sind die Termine teils genügend substantiiert, allerdings teils mit möglichen Überschneidungen und wohl falschen Jahreszahlen, und auch ein Mangel an der Mietsache bestand durchaus, aber auch hier stehen einer Zusprechung von Schadenersatz die schon mehrfach genannten Gründe entgegen (vorn, z.B. 6. Lemma). Zurückzukommen ist allerdings auf die von der Klägerin behaupteten Strommehrkosten in Zusammenhang mit den Bauarbeiten und der Trocknung, deren Ersatz die Beklagte auch nicht grundsätzlich abgelehnt hat ([...]; dazu später Ziff. 4.5.4.3).
- ⁽⁸⁾ Bezüglich Pool-Technikraum ist ein Mangel nicht ersichtlich (vorn Ziff. 4.2.8), daher besteht auch kein Schadenersatzanspruch. Selbst wenn es sich anders verhielte, stellen die behaupteten 5 Besuche Z.s in Zürich, die

wie die übrigen Besuche in Zusammenhang mit angeblichen Mängeln unnötig waren, keinen ersatzfähigen Schaden im Rechtssinne dar. Was die Substantiierung angeht, verwies die Klägerin schlicht auf die Klagebegründung, wo nur teilweise konkrete Daten genannt wurden, die sich zudem teils mit Terminen für andere Beanstandungen überschneiden, wobei die Dauer nicht spezifiziert wurde.

- ⁽⁹⁾ Bezüglich Pool-Chlorierung ist ein Mangel nicht ersichtlich (vorn Ziff. 4.2.9), daher besteht auch kein Schadenersatzanspruch. Selbst wenn es sich anders verhielte, stellen die behaupteten 8, so oder anders unnötigen Besuche Z.s in Zürich keinen ersatzfähigen Schaden im Rechtssinne dar. Für die weitgehend unsubstantiiert gebliebenen Termine (vgl. z.B. [...]: «... 4x zu heute nicht mehr genau eruierbaren Terminen ...»), deren Dauer und die Überschneidungen gilt das schon Ausgeführte.
- ⁽¹⁰⁾ Bezüglich Treppenabgang und Zugang zum Pool-Technikraum ist ein Mangel nicht ersichtlich (vorn Ziff. 4.2.10), daher besteht auch kein Schadenersatzanspruch. Selbst wenn es sich anders verhielte, stellen die behaupteten 5 Besuche Z.s in Zürich, die unnötig waren, keinen ersatzfähigen Schaden im Rechtssinne dar. Auch in der Replik sind keine Ausführungen zu den teils vagen Terminangaben, den Auswirkungen der Überschneidungen und zur Dauer der angeblichen Termine zu finden; die Klägerin begnügte sich mit einem Hinweis auf die ursprüngliche Klageschrift ([...]; vgl. dazu vorn das 8. Lemma).

Nicht zu vergüten sind so oder anders zumindest schon mangels Schaden im Rechtssinn und Notwendigkeit der Anwesenheit von Z. bzw. infolge Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit und unzureichender Substantiierung der Termine auch die von der Klägerin geltend gemachten Beträge für:

- ⁽¹¹⁾ angeblich mindestens 13 Ortstermine wegen der Feuchtigkeit im Haushaltzimmer ([...]; gemäss Replik waren es plötzlich erheblich mehr Termine: [...]; vorn Ziff. 4.2.11);
- ⁽¹²⁾ angeblich mindestens 13 Ortstermine wegen des Wasserschadens in Waschküche und Trockenraum ([...]; gemäss Replik waren es plötzlich erheblich mehr, [...]; vorn Ziff. 4.2.12);

- ⁽¹³⁾ angeblich mindestens 7 Ortstermine wegen des rostigen Bodenablaufs in der Waschküche ([...]; vorn Ziff. 4.2.13);
- ⁽¹⁴⁾ angeblich mindestens 10 Ortstermine wegen des Dampfabzugs in der Küche ([...]; in der Replik waren es nur noch 8, [...]; vorn Ziff. 4.2.14);
- ⁽¹⁵⁾ angeblich 7 Ortstermine wegen Verschmutzung und Defektes der Markisen ([...]; vorn Ziff. 4.2.15);
- ⁽¹⁶⁾ angeblich 8 Ortstermine wegen fehlender Windwächter ([...]; in der Replik waren es nur noch 6 bzw., wenn die beiden Termine im August 2019 nicht gleichzeitig stattfanden, 7: [...]; vorn Ziff. 4.2.16);
- ⁽¹⁷⁾ angeblich 6 (seit der Replik nur noch 5) Ortstermine wegen angeblich mangelhafter Parkettböden ([...]; vorn Ziff. 4.2.17);
- ⁽¹⁸⁾ angeblich 8 (seit der Replik nur noch 6) Ortstermine wegen des angeblich mangelhaften Mechanismus bei Dachfenstern und –storen ([...]; vorn Ziff. 4.2.18);
- ⁽¹⁹⁾ angeblich 1 Ortstermin wegen der fehlenden Lampe und des nicht mehr funktionierenden Schalters am oberen Ende des Fusswegs zur Einliegerwohnung, eines Mangels nota bene, den die Klägerin zu verantworten hat. ([...]; vorn Ziff. 4.2.19). In der Replik erläuterte die Klägerin dazu allen Ernstes, mit dem Termin sei die Verabredung mit dem Handwerker gemeint «im Rahmen der in [...] erwähnten Reparatur, anlässlich der Erneuerung des Lichts». Im Klartext bedeutet dies nichts anderes, als dass sich hier die Klägerin für eine eigene Vertragsverletzung, bzw. im Falle des Schalters deren Bereinigung, bezahlt machen will;
- ⁽²⁰⁾ angeblich mindestens 12 (in der Replik waren es ohne weitere Erklärung dann nur noch 10, teils noch immer unsubstantiierte) Ortstermine wegen der aus dem Boden ragenden und keinen Mangel bildenden Elektriker-Leerrohre ([...]; vorn Ziff. 4.2.20);
- ⁽²¹⁾ angeblich 7 (in der Replik nur noch 6 einschliesslich eines solchen lange nach Klageeinleitung) Ortstermine wegen der angeblich klemmenden Tür zur Einliegerwohnung ([...]; vorn Ziff. 4.2.21);

- ⁽²²⁾ angeblich mindestens 10 (in der Replik blieb sich die Zahl gleich, aber ein Termin soll nun plötzlich lange nach Einreichung der Klage beim Gericht stattgefunden haben, [...]) Ortstermine wegen des Kühlschranks ([...]; vorn Ziff. 4.2.22);
- ⁽²³⁾ angeblich 8 (in der Replik blieb sich die Zahl gleich, aber ein Termin soll nun lange nach Einreichung der Klage beim Gericht stattgefunden haben, [...]) Ortstermine wegen der angeblich schlecht schliessenden Terrassentür bei der Küche ([...]; vorn Ziff. 4.2.23);
- ⁽²⁴⁾ angeblich einen Ortstermin wegen des keinen, jedenfalls keinen zeitlich und sachlich hinreichend spezifizierten Mangel im rechtlichen Sinne bildenden Zustands der Platten beim Pool ([...]; vorn Ziff. 4.2.24);
- ⁽²⁵⁾ (keine Aufwendungen behauptet die Klägerin in Zusammenhang mit dem Randstein bei der Treppe zur Einliegerwohnung, [...]; vorn Ziff. 4.2.25).
- ⁽²⁶⁾ angeblich 3 Ortstermine wegen des von der Klägerin zu verantwortenden Schadens am Sonnenstoren beim Wohnzimmer ([...]; vorn Ziff. 4.2.26);
- ⁽²⁷⁾ (keine Aufwendungen von Z. behauptet die Klägerin in Zusammenhang mit der angeblich ungenügenden Reinigung bei Mietbeginn, [...]; vorn Ziff. 4.2.27).
- ⁽²⁸⁾ angeblich mindestens 18 (gemäss Replik dann gar 28, [...]) Ortstermine in Zusammenhang mit der Begleitung der Poolsanierung/en ([...]; vorn Ziff. 4.2.28);
- ⁽²⁹⁾ angeblich 3 Ortstermine in Zusammenhang mit der angeblich defekten Heizung im Poolraum ([...]; vorn Ziff. 4.2.29);
- ⁽³⁰⁾ angeblich mindestens 15 (gemäss Replik dann 26, [...]) Ortstermine in Zusammenhang mit der angeblich schlecht funktionierenden Aussenbeleuchtung ([...]; vorn Ziff. 4.2.30);
- ⁽³¹⁾ angeblich mindestens 10 (gemäss Replik dann 11 oder 12, [...]) Ortstermine in Zusammenhang mit der angeblich schlecht funktionierenden Kanalisation ([...]; vorn Ziff. 4.2.31);

- ⁽³²⁾ angeblich 4 Ortstermine in Zusammenhang mit der nach Meinung der Klägerin schlecht verlegten Pflastersteine bei der Garageneinfahrt ([...]; vorn Ziff. 4.2.32);
- ⁽³³⁾ angeblich 4 Ortstermine in Zusammenhang mit dem angeblich klemmenden Tor beim Zaun vor der Einliegerwohnung ([...]; vorn Ziff. 4.2.33);
- ⁽³⁴⁾ angeblich 6 Ortstermine (gemäss Replik 5, eventuell 6, [...]) in Zusammenhang mit der angeblich nicht funktionierenden Bodenheizung in der Einliegerwohnung ([...]; vorn Ziff. 4.2.34);
- ⁽³⁵⁾ angeblich mindestens 8 Ortstermine in Zusammenhang mit der Sonnerie und der Gegensprechanlage der Hauptwohnung ([...]; nach wie vor bemerkenswert unscharf [...]; vgl. im Übrigen vorn Ziff. 4.2.35);
- ⁽³⁶⁾ angeblich mindestens 13 Ortstermine (gemäss Replik dann nicht weniger als 18, [...]) in Zusammenhang mit den Stromunterbrüchen in EG und Aussenbereich der Hauptwohnung ([...]; vorn Ziff. 4.2.36);
- ⁽³⁷⁾ angeblich 6 (Replik: 7, [...]) Ortstermine in Zusammenhang mit der angeblich nicht funktionierenden Telefonanlage ([...]; vorn Ziff. 4.2.37);
- ⁽³⁸⁾ angeblich 10 Ortstermine in Zusammenhang mit der nicht funktionierenden Alarmanlage ([...]; vorn Ziff. 4.2.38);
- ⁽³⁹⁾ angeblich 6 Ortstermine in Zusammenhang mit dem angeblich nicht funktionierenden Closomaten ([...]; vorn Ziff. 4.2.39);
- ⁽⁴⁰⁾ angeblich 3 Ortstermine in Zusammenhang mit dem defekten Geschirrspüler ([...]; vorn Ziff. 4.2.40);
- ⁽⁴¹⁾ angeblich 4 Ortstermine in Zusammenhang mit Fenster und Balkontür im 1. OG ([...]; vorn Ziff. 4.2.41);
- ⁽⁴²⁾ (keine Aufwendungen behauptet die Klägerin – konsequenterweise – in Zusammenhang mit Einschränkungen von Zugang bzw. Zufahrt durch die Bauarbeiten Ende Oktober und an einzelnen Tagen im November 2020, [...]).

4.5.4.2 Fahrtentschädigung Z.

Die Klägerin klagt sodann in Zusammenhang mit der Begleitung der Behebungsarbeiten durch Z. für dessen teils unzureichend substantiierte Termine auch auf Leistung von Kilometergeld von Fr. 1.–/km für 85 km zwischen M./LU und Zürich. Berechtigt scheint dazu der Einwand der Beklagten, die Fahrstrecke von M. nach Zürich umfasse nur 69,6 und nicht 85 km und der Ansatz von Fr. 1.–/km sei zu hoch. Je nach Routenplaner kommt man allerdings auf eine Strecke von rund 73 km (Organic Maps) oder auch auf 91.6 km (dazu die Klägerin in [...]). Ausserdem wandte die Beklagte ein, das Fahrzeug gehöre wohl Z. persönlich oder seiner C. AG, nicht der Klägerin, die keinerlei betriebliche Aktivitäten entwickle. Ein Schaden sei daher jedenfalls nicht der Klägerin entstanden. In der Replik bestritt die Klägerin dies und präsentierte ähnlich wie beim Zeitaufwand für die Ortstermine eine Rechnung der laut Handelsregister ebenfalls von Z. als einzigem Verwaltungsrat geführten C. AG an die Klägerin. Duplicando machte die Beklagte geltend, Z. habe sich die Rechnung in seinen Funktionen bei den involvierten Gesellschaften sozusagen selber ausgestellt. Sie sei nicht bezahlt worden. Zudem sei das erste der beiden Fahrzeuge unter dem Nummernschild ZH 62 374 nicht etwa auf die C. AG zugelassen, sondern auf die D. Real Estate AG in B. SO.

Der von Z. getriebene Aufwand erweist sich wie schon erwähnt als offensichtlich unnötig, da er sich mit wenigen Ausnahmen weigerte, eine Person seines Vertrauens in Zürich mit dem Einlass von Handwerkern und Verwaltern zu betrauen, insbesondere die unbestrittenermassen von ihm bzw. der Klägerin beschäftigte Haushälterin oder auch die von der Klägerin nicht näher bezeichneten Person oder Personen, die das Mietobjekt nach ihren Angaben täglich intensiv gelüftet haben sollen (s.u.). Zudem ist klar, dass Z. neben seinem offiziellen Wohnsitz in M./LU über die Klägerin das Mietobjekt gemietet hat, um sich mindestens teilweise selber dort aufzuhalten. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass das Haus bislang von jemand anderem als ihm, seiner Freundin und allenfalls seiner Mutter benützt wurde (offenbar aber nicht von seiner studierenden Tochter, [...]). Viele der geltend gemachten Fahrten dürften daher zu seinem normalen Arbeitsweg zu zählen sein, ohne dass in den Rechtsschriften der Klägerin dazu irgendwelche Hinweise enthalten wären. Die Klägerin sträubt sich geradezu, genaue Angaben dazu zu machen, obwohl ihr einziger Verwaltungsrat Z. ganz genau weiss, wo er sich wann

aufgehalten hat. Zugleich scheut die Klägerin sich nicht, Kosten für Ersatzübernachtungen in einem Luxushotel geltend zu machen, obwohl Z. sich im Widerspruch zum Eindruck, den noch die Klage und die eingereichten E-Mails vermitteln (z.B. [...], wo er schrieb, er schliesse die Villa ab und verreise in die Ferien), seit der Replik eigentlich nur noch in M./LU aufgehalten haben will. Gleichzeitig bestritt die Klägerin nicht, dass er jedenfalls heute mit Wohnsitz in Zürich gemeldet ist. Auch hier gilt wie schon beim Zeitaufwand von Z. überdies, dass kein vernünftiger Arbeitgeber, den Z. nicht selber beherrscht, ihm seine Extravaganzen zu entschädigen bereit wäre. Damit ist auch dem Einwand der Beklagten zu folgen, dass die Klägerin sich in diesem Punkt Gefälligkeitsrechnungen ausstellen liess, die auch sie selber nicht zu zahlen bereit wäre, wenn sie nicht die Möglichkeit sähe, die Beklagte dafür haftbar zu machen.

Aber auch wenn dem nicht so gewesen sein sollte, räumte die Klägerin in anderem Zusammenhang ein, dass sie sich für das tägliche Lüften der Villa auf «Hilfspersonen» verlasse, wenn Z. nicht selber anwesend sei. Die Klägerin ist daran zu erinnern, dass mutwillige Prozessführung mit Busse geahndet werden kann (Art. 128 ZPO). Von einer solchen Konstellation ist auch auszugehen, wenn eine Partei ihre Darstellung je nach Ausgangslage frei variiert, damit sie ihr im konkreten Kontext das gewünschte Ergebnis sichern kann. Der Klägerin hilft auch die Bemerkung nicht, die Hilfspersonen seien nicht permanent vor Ort gewesen, denn offensichtlich war es ihr entgegen ihrer Darstellung ohne weiteres möglich, auf Hilfspersonen vor Ort zurückzugreifen. Es war folglich Z., der jeweils darauf bestand, bei den Terminen persönlich anwesend zu sein, aus welchen Gründen auch immer, wie er auch das Angebot der Verwalterin V4 ablehnte, ihr direkt Zugang zum Anwesen zu verschaffen, um ihm die Anreisen zu ersparen. In diesem Punkt ist die Klage ohne Weiterungen abzuweisen, ohne dass erneut auf die einzelnen Beanstandungen der Klägerin oder die weiteren Einwendungen der Beklagten einzugehen wäre.

4.5.4.3 Schadenersatz für Strom-Mehrverbrauch durch Mängelbehebung

Bei diversen Themen, etwa der Behebung von Feuchtigkeitsschäden (Ziff. 4.2.7, 4.2.11 und 4.2.12) und bei der Poolsanierung (Ziff. 4.2.28) verlangt die Klägerin

neben dem nicht zu ersetzenden Aufwand von Z. auch den Ersatz des Strommehrverbrauchs. Die Beklagte hat das zumindest in der Korrespondenz nicht grundsätzlich abgelehnt, bestreitet aber die Höhe der Kosten, so insbesondere auch in der Klageantwort. V4 sicherte in der E-Mail vom 31. August 2020 zu, die Vermieterin werde für die Stromkosten sämtlicher Trocknereinsätze aufkommen (vgl. [...] wo V4 sich u.a. auf die Wasserschäden bezog und dabei explizit die Mehrzahl verwendete).

Betragsmässig wurden die Stromkosten in der ursprünglichen Klage nicht annähernd umrissen. Statt eine nachvollziehbare Rechnung aufzustellen, verglich die Klägerin zunächst lediglich die Akontozahlungen der Vorperiode mit der Rechnung des EWZ per 6. August 2020, gemäss welcher eine Nachzahlung von Fr. 3'581.90 resultierte, bei einem Mehrverbrauch von 115.67%, und berief sich im Übrigen auf die richterliche Schadensschätzung gestützt auf Art. 42 Abs. 2 OR. In der Replik verlangte sie pauschal die Einvernahme aller beteiligten Handwerker sowie die Herausgabe von Unterlagen durch die von den Liegenschaftsverwaltungen zu bezeichnenden Handwerker zu den technischen Daten der Trockner. Weiter versuchte sie, das Substantiierungsdefizit durch die Offerte eines Gutachtens zu Lautstärke und Energiebedarf der Trockner zu beheben, deren Art durch das Gericht im Rahmen von Editionen und Befragungen eruiert werden sollen. Dass dies nicht angeht, wurde schon mehrmals erläutert (vorn Ziff. 4.1, insbes. der Verweis auf BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7). Der blosse Vergleich von Akontozahlungen mit einer nicht näher definierten Vorperiode, die zwangsläufig mindestens zum Teil vor Mietbeginn gelegen haben muss, genügt diesen Anforderungen nicht, denn neben den Bauarbeiten könnten auch die unterschiedlichen Gewohnheiten früherer Besitzer der Villa einen erheblichen Einfluss auf den Mehrverbrauch gehabt haben. Es stand zu Beginn des Prozesses nicht fest, dass die Akontozahlungen dem konkreten Verbrauch in der Vorperiode entsprochen haben, zumal die Beklagte unwidersprochen vorgetragen hatte, die Villa sei vom 1. September 2018 bis 31. Januar 2019 leer gestanden.

In der Replik erfolgten immerhin Präzisierungen: So zeigte die Klägerin mit einer Bestätigung des EWZ auf, dass die Akontorechnungen aufgrund der Bezüge vor der betroffenen Zeitperiode ausgestellt werden und dass bei einem Mieterwechsel

auf den Mietbeginn eine Neuberechnung vorgenommen wird, sobald dies aufgrund der verfügbaren Daten möglich ist. Die in [...] präsentierte Rechnung deckte die zweite die Klägerin betreffende Periode vom 15. August 2019 bis 6. August 2020 ab. Auch aus dem Vergleich der Stromrechnungen zeige sich ein Mehrverbrauch von 115%, denn vom 25. Januar bis 14. August 2019 – insbesondere vor dem Wasserschaden – habe die Klägerin durchschnittlich 33.3 kWh pro Tag (6'762 kWh in 203 Tagen) verbraucht, danach aber 72.2 kWh pro Tag (25'847 kWh in 358 Tagen).

Zu V4s Hinweis vom 31. August 2020, man werde für den Mehrverbrauch durch die Bauarbeiten aufkommen ([...]; vgl. vorn Ziff. 4.2.11), merkte die Klägerin in der Replik an, den Worten seien bislang keine Taten gefolgt, obwohl die Beklagte sich geweigert habe, separate Stromzähler für die Bauarbeiten zu installieren.

Mit diesen Ausführungen ist die Klage entgegen der Auffassung der Beklagten grundsätzlich zureichend substantiiert und erscheint mit gewissen Abstrichen in diesem Punkt auch als begründet. Dass während der Bauarbeiten keine Zähler installiert wurden, ist in erster Linie der Beklagten zuzuschreiben, denn wenn schon unbestrittenermassen ein Einverständnis darüber bestand, dass über den Strom abgerechnet werden sollte, lag es an ihr als Bauherrin, dies auch zu veranlassen. Zwar sind die Akontozahlungen und Stromrechnungen nicht ohne weiteres schlüssig, denn Strom wurde auch für Arbeiten gebraucht, die von der Klägerin veranlasst und zu verantworten sind, etwa die eigenmächtige Poolsanierung. Die Berechnung der Klägerin, die sich auf die Stromrechnung per 6. August 2020 und den darin aufgeführten Mehrverbrauch bezieht, wurde indessen nicht beanstandet. Der geforderte Betrag von Fr. 3'581.90 ist in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR jedoch um 20% zu reduzieren, um dem Mehrverbrauch Rechnung zu tragen, den die Klägerin durch ihre vertragswidrigen Arbeiten am Pool mutmasslich verursacht hat. Geschuldet sind damit Fr. 2'865.20.

4.5.4.4 Schadenersatz in Zusammenhang mit der Poolsanierung und wegen unzureichender Reinigung beim Mietbeginn

4.5.4.4.1 Neben den bereits diskutierten Positionen macht die Klägerin die Mietkosten für «Ersatzräume» für zwei Wochen geltend, die sie sich im Hotel «Baur au

Lac» verschafft hat. Davon macht sie nach eigenem Bekunden «vorerst» eine Woche geltend (Fr. 6'713.—, 7 x 959.—; act. 16 S. 83 und 95 f.; act. 90 S. 133; act. 3/168).

Es kann vorab auf die Ausführungen vorne zu Ziff. 4.2.28.3 verwiesen werden.

Die Beklagte wandte gegen einen Anspruch wie schon unter Ziff. 4.2.28.2 erwähnt ein, die Staatsanwaltschaft habe bezüglich der Spritzarbeiten und deren Organisation kein Verfahren eröffnet. Die Polizei habe der klägerischen Rechtsvertreterin am 19. August 2020 mitgeteilt, dass keine Gefahr bestehe. Folglich habe es auch keine Notwendigkeit gegeben, extern zu übernachten oder sich tagsüber nicht im Mietobjekt aufzuhalten. Es stelle sich überdies die Frage, in welchem Hotel Z. und Y. zwischen dem 14. und 16. August 2020 gewesen sein wollten, denn die präsentierte Rechnung des «Baur-au-Lac» beziehe sich erst auf die Übernachtung vom 16. auf den 17. August 2020 und ein zweites Hotel bezeichne die Klägerin nicht. Der Klägerin sei wohl auch kein Schaden entstanden, denn sie habe nicht behauptet, die Rechnung bezahlt zu haben. Es sei auch nicht nötig gewesen, 12 Tage in einem Luxushotel zu übernachten, ein Dreisternehotel hätte gereicht, und ausserdem verfügten Z. und Y. über private Wohnungen in M. LU ([...]) bzw. R. BE ([...]). Die Klägerin mache im Übrigen geltend, die beiden hätten ohnehin nicht im Mietobjekt gewohnt. Die drei Jahre nach dem Vorfall und erst im Rahmen des vorliegenden Prozesses produzierten Rechnungen an die Klägerin seien suspekt und absolut nicht glaubwürdig. Sie zeigten nur, dass in Wahrheit der Klägerin kein Schaden entstanden sei. Die Verbuchung als Darlehen von Z. entbehre offensichtlich einer Rechtsgrundlage.

Wie schon erwähnt (vorn Ziff. 4.2.28.3), ist die Unbenützbarkeit der Villa ab dem 14. August 2020 nicht erstellt, insbesondere nicht eine Gesundheitsgefährdung bei einem Aufenthalt während dieser Zeit. Dagegen spricht, dass auch die Polizei nichts Derartiges feststellen konnte, wobei die Funktionäre der Klägerin auch nicht rechtzeitig für eine Sachverhaltsfeststellung sorgten. Dagegen sprechen die Filmaufnahmen, die am 18. August 2020, also vier Tage nach den angeblichen Vergiftungserscheinungen in nächster Nähe zum Abluftrohr gemacht wurden. Dagegen spricht aber auch der Umstand, dass die Arbeiter der Poolsanierungsfirma ausserhalb des Pool-Zeltes ohne Schutzausrüstung tätig waren ([...]; vorn Ziff.

4.2.28.3). Dagegen spricht weiter, dass die Staatsanwaltschaft tatsächlich und unbestrittenermassen keine Untersuchung eröffnete, obwohl ihr der Polizeirapport dies freistellte. Die Klägerin schweigt sich denn auch dazu aus, wie die Staatsanwaltschaft genau verfahren ist. Damit fehlt es schon an genügenden Behauptungen zum schädigenden Ereignis als solchem und zum natürlichen Kausalzusammenhang zum angeblichen Schaden. Das aus der Distanz erstellte Arztzeugnis ohne Laborbefund vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern, schon gar nicht vor dem Hintergrund des unauffälligen Befunds für J., der auch festhielt, dass nach Gabe von Antiemetika (Medikamente, die Übelkeit und Erbrechen verhindern oder lindern), Rehydration und Gabe von Sauerstoff der Patient umgehend entlassen werden konnte. Eine Expertise zu der angeblichen Gefahr und der Beeinträchtigung der Gesundheit hat die Klägerin nicht offeriert. Von (über die vorhandenen polizeilichen Befragungen) hinausgehenden Einvernahmen ist unter solchen Vorzeichen nichts Relevantes zu erwarten.

Da zudem das Mietobjekt nicht die einzige Wohnung von Z. ist – ganz im Gegenteil behauptet die Klägerin in anderem Zusammenhang, Z. habe während der gesamten Mietdauer in M./LU gewohnt und Y. verfüge über eine Wohnung in R./BE, die sie den Angaben der Klägerin zufolge regelmässig benütze – stellt sich die Frage, wieso die beiden in der fraglichen Zeit ins Hotel zogen, eines noch dazu, welches von Lage und Komfort, aber auch vom Dienstleistungsangebot her nicht mit der Mietsache zu vergleichen ist. Der in der Replik angestellte Vergleich mit einer Mieterin, die sich wegen schwerer Lärmimmissionen in der gemieteten Zweizimmerwohnung bei einem Mietzins von Fr. 775.– Ersatz in einem Dreisternehotel zu einem Tarif von Fr. 153.20 verschafft habe (BGer 4A_32/2018 vom 11. Juli 2018 E. 5.6, act. 90 S. 134), hält einer Überprüfung nicht stand, denn in jenem Fall wäre die Mieterin ohne die am Ende vom Bundesgericht und im Kern auch schon vom Waadtländer Kantonsgericht getroffene Lösung auf der Strasse gestanden. Auch die genannte Mieterin musste sich im Übrigen eine Verletzung der Schadenminderungsobliegenheit entgegenhalten lassen, denn sie hatte sich in einem Fünfstern-Hotel eingemietet und erhielt Schadenersatz am Ende nur nach dem Tarif für ein Zimmer in einem Dreisternehotel (a.a.O., Sachverhalt A.e, B.e und B.f sowie E. 5.6 und 6).

Die Beklagte wandte auch mit Recht ein, der Klägerin sei kein Schaden entstanden, denn dieser sei wenn schon bei Z. eingetreten. Die Klägerin präsentierte mit der Replik eine am 2. Februar 2023 – während des längst laufenden Verfahrens – ausgestellte Rechnung, welche am gleichen Tag zu einer Verbuchung zugunsten des Kontokorrentkontos von Z. geführt habe. Bei diesem Vorgang ging es offenbar in erster Linie darum, einen Schaden bei der Klägerin nachträglich zu fabrizieren. Ob diese Art von Prozessführung nicht schon mutwillig ist, kann wie in Zusammenhang mit den Ortsterminen und Fahrkosten offenbleiben, denn wie erwähnt bestehen grundsätzliche Anspruchshindernisse, und selbst wenn diese offensichtlichen Gefälligkeitsrechnungen für per se unnötige Aufwendungen einen Schaden zu begründen vermöchten, träte dadurch die Verletzung der Schadenminderungsobligenheit aus den im vorausgegangenen Absatz genannten Gründen nur umso deutlicher zutage.

4.5.4.4.2 Weiter macht die Klägerin Reinigungsarbeiten im Wert von Fr. 1'000.– geltend, die nach Abschluss der Poolsanierung in Form einer Grundreinigung der ganzen Villa unter Einsatz von 32.5 Arbeitsstunden angefallen sein sollen.

Die Beklagte bestreitet die Notwendigkeit der Reinigung und das Ausmass der Arbeiten. Nach der von der Beklagten veranlassten Reinigung der Fenster seien diese sauber gewesen, eine gründliche Reinigung der ganzen Villa sei folglich nicht wegen der Bauarbeiten erforderlich gewesen oder dann nur, weil die Klägerin die Fenster trotz Kenntnis von den Arbeiten offen gelassen habe. Eine Frist zur Reinigung sei der Beklagten im Übrigen auch nie angesetzt worden, so dass die Klägerin auch keinen Kostenersatz verlangen könne. Was genau schmutzig gewesen sein soll, sei im Übrigen unsubstantiiert; am 7. September 2020 sei das gesamte Haus aber «von unten bis oben» gereinigt worden, wie aus act. 3/182 hervorgehe. Unklar bleibe, wieso dies erst so spät geschehen sei, wenn doch die Verschmutzung ein intolerables Mass gehabt habe.

Die Klägerin macht selber geltend, V4 habe eine «oberflächliche» Reinigung der Fenster-Aussenseiten hin zum Garten veranlasst. Zum Ende der Replik machte sie geltend, der Staub sei durch alle Ritzen gedrungen und in sämtliche Räume aller vier Stockwerke eingedrungen. «Natürlich [sei] nicht alles gleichermassen

verstaubt» gewesen. Wie die angebliche Verschmutzung der Fenster und diejenige im Haus, besonders der Möbel genau aussah, ist bislang für die Situation im Haus gar nicht und für diejenige im Garten so gut wie nicht dokumentiert, weder durch die Fotos noch durch die Videos in den offerierten [...] noch durch den E-Mail-Verkehr der Parteien. Der Punkt ist nicht mit tauglichen Beweismitteln unterlegt: Das offerierte Zeugnis von Kp., offenbar eines Mitarbeiters der von der Klägerin beauftragten Reinigungsfirma, und dasjenige von E. könnten zu den hier interessierenden Fragen mangels Kenntnis der genauen Ursachen einer Verschmutzung nichts Relevantes beitragen. Vor allem aber sagt die Klägerin nicht einmal, zu welcher Behauptung genau Kp. oder E. sich sollen äussern können. Da die Besichtigung durch E. schon am 9. Juli 2020 stattfand, als zwar die eigenmächtigen Arbeiten der Klägerin abgeschlossen, die von der Beklagten veranlassten aber erst gerade begonnen hatten (vgl. die eigene Darstellung der Klägerin in [...]), kann daraus nichts abgeleitet werden. E. hat den Staub in seinem Bericht zwar erwähnt; er hat aber nicht mitbekommen, ob der Staub trotz geschlossener Fenster und Türen in die an den Pool angrenzenden Räume gelangte. E. schrieb auch nicht, wer genau seiner Meinung nach «nicht die nötigen Vorkehrungen getroffen hat» (a.a.O.). Was Kp. angeht, erfolgte die Reinigung erst fast drei Wochen nach dem Ende der Bauarbeiten. Er kann daher offensichtlich nichts dazu sagen, wann und wie genau die Räume des Hauses in den Zustand vor der Reinigung kamen – zumindest behauptet die Klägerin solches nicht substantiiert. Was die Parteibefragung von Z. angeht, könnte auf allfällige mit dem Standpunkt der Klägerin übereinstimmende Angaben allein ohnehin nicht abgestellt werden, und zwar unabhängig von seinem schon mehrfach festgestellten Hang zu Übertreibungen: Wie in Ziff. 4.2.28.3 dargelegt wurde, liess Z. völlig nichts sagende Bilder in Zusammenhang mit der Verschmutzung anfertigen. Ihm war also die Bedeutung einer Dokumentation der Situation bewusst. Hat er eine solche dennoch unterlassen, hätten allfällige Angaben in einer Befragung, welche den Standpunkt der Klägerin stützen würden, von vornherein keinen ausreichenden Beweiswert. Die Schleifarbeiten sind auch nach Darstellung der Klägerin schon Anfang Juli erfolgt, also vor dem Beginn der auf den 10. August vorverlegten Spritzarbeiten. Richtig ist zwar, dass Staub auch bei geschlossenen Fenstern durch alle Ritzen dringt. Allerdings ergibt sich daraus allenfalls ein feiner Staubfilm und keinesfalls eine Situation wie auf

dem Bild vom völlig verdreckten iPad, von welchem man nicht weiss, wo es aufgenommen worden sein soll.

Die Klage ist in diesem Punkt aber auch aus einem anderen Blickwinkel gänzlich unsubstantiiert: Die gewöhnliche Reinigung des Mietobjekts ist nach Art. 259 OR Sache der Mieterin. Verunreinigungen durch Unterhaltsarbeiten der Vermieterin können daher nur insoweit zu einem rechtserheblichen Schaden im Sinne von Art. 259e OR führen, als eine besondere Baureinigung zu Mehrkosten im Vergleich zum üblichen Reinigungsrhythmus führt. Wie oft die Klägerin die Mietsache reinigen lässt, wie sich dies in der relevanten Zeit im Sommer 2020 verhielt und welche Kosten dies für gewöhnlich verursachte, legte die Klägerin nicht dar. Die mit der Replik eingereichte Rechnung der ACE Security vom 28. Oktober 2020, mit der Reinigungsarbeiten vom 7. September 2020 – mindestens zwei Wochen nach dem Ende der Arbeiten am Pool – in Rechnung gestellt wurden (die Weiterverrechnung durch Z., der für die Tragung dieser Kosten nicht verantwortlich war, an die Klägerin während laufendem Verfahren am 2. Februar 2023 wäre grundsätzlich nicht zu beanstanden), taugt als Beleg für die einzig relevanten Mehrkosten einer Baureinigung daher von vornherein nicht, ganz abgesehen davon, dass die Beklagte sich mit Recht fragt, wieso mit der Reinigung so lange gewartet wurde, wenn die Verschmutzung doch sehr stark gewesen sein soll.

Weiter wandte die Beklagte zu recht ein, ihr sei bezüglich der angeblichen Verschmutzung im Innenbereich nie eine Mitteilung bezüglich einer Ersatzvornahme im Sinne von Art. 259b lit. b OR gemacht worden, so dass die Klägerin für die von ihr eigenmächtig veranlassten Arbeiten auch keinen Kostenersatz verlangen könne. Dass dies ob des Wissens der Beklagten über die von ihr veranlassten Arbeiten seit deren Beginn überflüssig gewesen sein soll, wie die Klägerin geltend macht, trifft nicht zu. Es wäre an der Klägerin gelegen sich zu melden, wenn besonders das Innere des Hauses, welches für Handwerker, Verwaltung oder Funktionäre nicht zugänglich war, von einer Verschmutzung betroffen gewesen wäre, obwohl die Beklagte bzw. die zuständige Verwalterin V4 unbestrittenermassen zumindest gewisse Reinigungsarbeiten in Auftrag gegeben hatte.

4.6 Verrechnungsforderungen der Beklagten

Für den Fall, dass das Gericht zum Schluss kommen sollte, dass Schadenersatz- oder Minderungsansprüche der Klägerin bestehen, macht die Beklagte diverse Verrechnungsforderungen geltend, deren Grundlage sie allerdings teils nicht nennt oder nur rudimentär umschreibt (act. 39 S. 110 ff.):

- ⁽¹⁾ Mehraufwendungen durch Auftrag der Klägerin an die U3 Sicherheits AG in Zusammenhang mit der Alarmanlage gemäss Rg. v. 16. Juli 2019:

Fr. 5'126.50

In Duplik korrigiert auf:

Fr. 4'870.20

Die Klägerin wendet ein, sie bzw. Z. habe keine Aufträge erteilt, auch wenn das in der Rechnung so stehe. Sie bzw. Z. habe davon ausgehen dürfen, dass die Beklagte die Kosten trage. Es falle auf, dass die Beklagte erst nach so langer Zeit einen Anspruch geltend mache (a.a.O.).

Schon die Anspruchsgrundlage ist unklar. Soll Geschäftsanmassung vorliegen? Oder eine Bereicherung? Dagegen spricht, dass der Nachtrag zum Mietvertrag vom 25. Januar 2019 die Herstellung einer funktionstauglichen Alarmanlage als Sache der Beklagten bezeichnete. Wenn die Beklagte die Kosten getragen hat, kann sie sie nicht einfach weiterverrechnen, zumal auch die Rechnung der U3 AG vom 16. Juli 2019 schon aufgrund der Adressierung zeigt, dass auch die Unternehmerin der Auffassung war, die Beklagte sei ihr Vertragspartner. Das setzt auch voraus, dass die U3 Rücksprache mit der damaligen Verwaltung nahm, bevor sie Aufträge «von Herr Z.» ausführte. War die Verwaltung bzw. die Beklagte der Meinung, die Arbeiten seien ohne ihre Zustimmung ausgeführt worden, wäre von ihr ein Protest gegen die Rechnung und auch ein solcher bei der Klägerin zu erwarten gewesen. Nicht ausgeschlossen ist, dass die Beklagte die Verbesserungen, soweit sie aus einer Modernisierung der alten Anlage stammen, als wertvermehrende Investitionen geltend macht. Dies hätte aber auf dem entsprechenden Weg zu geschehen (Art. 269a lit. b, 269d OR). Duplicando behauptete sie, sie könne das nicht tun, da ein direktes Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und der U3 AG entstanden sei. Davon ging aber gerade die U3 AG nicht aus, sonst hätte sie den Betrag nicht der Beklagten in Rechnung gestellt. Selbst wenn man annimmt,

die Klägerin oder Z. hätten bei diesen Bestellungen als falsi procuratores gehandelt, könnte dies nicht verfangen, denn mit der Bezahlung der Rechnung der U3 AG hat die Beklagte den Vertrag sinngemäss genehmigt, und zwar ohne dass sie irgendeinen Vorbehalt substantiiert behauptet hat. Damit muss sie die gesamte Bestellung auch heute noch gegen sich gelten lassen (vgl. Art. 38 OR). Ob eine Abwälzung auf den Mietzins möglich ist, braucht mangels Formularanzeige gemäss Art. 269d OR hier nicht geprüft zu werden. Ein Verrechnungsanspruch ist zu verneinen.

- (2) Demontage Schwimmbadabdeckung gemäss Rg. Qa. AG v. 27. Juni 2019:
Fr. 2'127.10

Die Klägerin wendet ein, die Rechnungsdetails zeigten, dass weitere Arbeiten wie das Aufladen und Abführen von Schuttmaterial vorgenommen worden seien. Offenbar handle es sich um Massnahmen in Zusammenhang mit dem baufälligen Pool.

Von aufgeladenem Schuttmaterial ist in der Rechnung der Qa. AG vom 27. Juni 2019 nicht die Rede. Vielmehr wird im Regiedetail auf S. 3 erklärt, beim «Schuttmaterial» handle es sich um den Plastik für die Abdeckung, wie die Beklagte richtig feststellte.

Laut Mietvertrag trifft tatsächlich die Klägerin die Pflicht zur Ein- und Auswinterung des Pools. Die Arbeiten können zwar nicht mehr als kleiner Unterhalt taxiert werden, sie verursachen aber Betriebskosten, welche der Klägerin nach dem Gesagten gestützt auf die Heiz- und Nebenkostenabrede bzw. die Passage «Besondere Vereinbarungen» auf S. 2 des Mietvertrages weiterverrechnet werden dürfen, soweit die Klägerin die Arbeiten entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht selber ausführen liess. Die Verrechnungseinrede ist in diesem Punkt begründet.

- (3) Reparatur Küchentür gemäss Rg. Schreiner S. AG v. 6. April 2020:
Fr. 272.80

Dass die Beklagte die Arbeit dem kleinen Unterhalt zuordnet, sticht nicht, wie die Klägerin richtig geltend macht. Die Arbeit erfordert Fachwissen und fällt nicht unter Art. 259 OR. Die Verrechnungseinrede ist unbegründet.

- (4) Reinigung / Winterdienst gemäss Rg. Stadt Zürich v. 7. Juli 2020:

Fr. 713.75

Die Klägerin wandte ein, sie sei im Januar 2019 noch nicht Mieterin gewesen. Eine allfällige Schuld sei getilgt, wie V4 am 7. Dezember 2020 in [...] bestätigt habe, denn die Klägerin habe für die Jahre 2019 und 2020 Fr. 1'368.05 bezahlt, welcher Betrag auch die Rechnung nach act. [...] abdecke.

In der Duplik anerkannte die Beklagte diese Darstellung explizit. Damit entfällt ein Verrechnungsanspruch unter diesem Titel.

- (5) Abspitzen des durch die Klägerin angebrachten Kunststoffputzes [im Pool] gemäss Rg. S. AG v. 7. Juli 2020:

Fr. 8'988.35

In der Duplik präzisierte die Beklagte, der Mehraufwand sei entstanden, weil die alten Plättli mit Mörtel befestigt gewesen seien, während die Handwerker der Klägerin äusserst harten und nur mit grossem Aufwand abspitzbaren Kunststoff- sowie 2-3 cm dicken Zementputz verwendet hätten. Die Mehraufwendungen beträfen den Zusatzaufwand für das Abspitzen und Abschleifen des Kunststoffputzes und nicht auch den Aufwand für die Entfernung des Zementputzes. Die Arbeiten der Klägerin seien zu ca. 75% vollendet gewesen, als die Beklagte interveniert habe. Die Klägerin habe den Rechnungsbetrag als solchen nicht bestritten (act. 104 S. 172 f.).

Die Klägerin wandte ein, die Zerstörung des durch sie schon weitgehend sanierten Pools wäre nicht nötig gewesen. Zudem habe die Beklagte davon profitiert, dass die alten Mosaikplättli und die darunter liegenden Schichten bereits durch sie entfernt worden seien. Sie habe bei ihren Arbeiten die exakt gleichen Materialien verwenden lassen wie im Vorzustand. Zudem seien ihre Arbeiten erst zu ca. 50% ausgeführt gewesen bei der Intervention der Beklagten. Daher würden Mehrkosten bestritten.

Die Beklagte gibt keine Anspruchsgrundlage an. Nach Art. 257f und 260a OR liegt aber eine vertragswidrige eigenmächtige Sanierung vor, die gestützt Art. 97 OR – positive Vertragsverletzung – Schadenersatz zur Folge haben kann.

Der Einwand, die von der Beklagten veranlassten Arbeiten seien unnötig gewesen, ist nicht zu hören. Es stand nach dem Gesagten allein der Beklagten zu, zu entscheiden, wie die Poolsanierung vor sich gehen sollte. Sie brauchte

sich das eigenmächtige Vorgehen der Klägerin (vorn Ziff. 4.2.28.3) nicht gefallen zu lassen. Richtig ist zwar, dass schon aus dem Schadensbegriff folgt, dass die Beklagte sich anrechnen lassen muss, was sie aufgrund der Vorarbeiten der Klägerin bezüglich Beseitigung der alten Plättli und des Unterbaus erspart hat (Vorteilsanrechnung). Für einen solchen Vorteil ist aber die Klägerin behauptungs- und beweisbelastet, denn es handelt sich um eine rechtshindernde Tatsache. Zudem: Der Sache nach handelt es sich bei den von der Klägerin veranlassten Arbeiten immerhin um bösgläubiges Bauen auf fremdem Grund im Sinne von Art. 672 Abs. 3 ZGB. Die Beklagte schuldet in diesem Zusammenhang daher nur, was die Arbeiten der Klägerin allermindestens wert waren. Die Klägerin hat es versäumt, den Mindestwert ihrer Arbeiten für die Beklagte zu beziffern und mit Beweisofferten zu untermauern. Daher wäre der Verrechnungsanspruch der Beklagten grundsätzlich zu bejahen. Auch dass die Klägerin in der Stellungnahme vom 10. Oktober 2023 angab, ihrem Verwaltungsrat Z. seien die verwendeten Materialien bei seinem Sanierungsversuch nicht im Detail bekannt, vermöchte ihr nicht zu helfen.

Allerdings hält es der Gerichtsgutachter – in Unkenntnis der nach dem Konkurs des von der Klägerin beauftragten Unternehmens nicht mehr eruierbaren Materialien, die verwendet wurden, und in Anbetracht der daraus folgenden Unmöglichkeit von chemischen Verträglichkeitsprüfungen und von Haftzugsversuchen – nicht für plausibel, dass der Beklagten die behaupteten Mehrkosten aufgrund der vorausgegangenen Arbeiten der Klägerin wirklich entstanden sind. Insgesamt erachtete er den Arbeitsaufwand des Unternehmens gemäss Rechnung der S. AG vom 7. Juli 2020 zwar als plausibel und der Vorgehensweise eines vorsichtigen Unternehmers angepasst, bezeichnete aber die Annahme, dass der Beklagten aufgrund der von der Klägerin zu verantwortenden Arbeit ein Mehraufwand entstanden sein könnte, als eher unwahrscheinlich. Daran ändern auch die Ausführungen der Beklagten im Schlussvortrag nichts. Der Beweis der von der Beklagten behaupteten Verrechnungsforderung ist damit gescheitert.

- ⁽⁶⁾ Instandstellung Dunstabzug infolge ungenügender Reinigung des Fettfilters am Dampfabzug Küche, mit Lieferung von 4 Filtern gemäss Rg. Service S. AG v. 3. Juni 2020: Fr. 446.60

Anspruchsgrundlage ist laut der Beklagten eine Vertragsverletzung der Klägerin bezüglich Reinigung und kleinen Unterhalt im Sinne von Art. 259 OR.

Die Klägerin bestreitet eine Schuld, da es sich nicht um kleinen Unterhalt handle und zudem die Sache nicht in gereinigtem Zustand übergeben worden sei.

Gegen letzteres spricht das Antrittsprotokoll. Klar ist zudem, dass die Klägerin die Sache schon fast 1 ½ Jahre benützt hatte zur Zeit der Instandstellung. Dass sie je Reinigungsarbeiten durchgeführt hätte, behauptet sie nicht.

Ganz gewiss gehört die Filterreinigung zum kleinen Unterhalt, denn die Filterelemente können ganz leicht in die Spülmaschine gelegt werden, so dass Fachwissen nicht erforderlich ist. Die Forderung ist begründet, auch bezüglich der Lieferung neuer Filter.

- (7) Reinigung Filter beim Wärmetauscher des Kühlschranks gemäss Rg. Service S. AG v. 3. Juni 2020: Fr. 152.50

Die Anspruchsgrundlage wurde von der Beklagten nicht angegeben. Die Arbeit stellt allenfalls dann kleinen Unterhalt dar, wenn der Filter für den Benutzer zugänglich ist, ohne dass das Gerät geöffnet werden muss. Die Beklagte bestreitet dies, machte dazu aber trotz des Protests der Klägerin in der Replik gegen die Verrechnung auch im Rahmen der Duplik keine näheren Angaben. Die Gegenforderung ist damit nicht hinreichend substantiiert, sodass die Einrede der Verrechnung in diesem Punkt nicht zu hören ist.

- (8) Reinigung und Entstopfung Bodenablauf Waschküche gemäss Rg. S. Haus-technik AG v. 16. April 2020: Fr. 270.10

Die Anspruchsgrundlage ist nicht angegeben. Die Arbeit ist nur prima vista Teil der Nebenkostenabrede mit Direktzahlungen, denn es geht hier nicht um blosse Wartungs- oder Betriebskosten, sondern um Unterhaltsarbeiten, die nicht mehr klein i.S.v. Art. 259 OR sind, wie die Klägerin zu recht einwendet. Dass der Bodenablauf bei Übergabe in einem einwandfreien Zustand war, wie die Beklagte in der Duplik vorbrachte, ändert daran nichts. Es wäre an der Beklagten gewesen, ein vertragswidriges Verhalten der Klägerin konkret zu behaupten, was sie unterlassen hat. Die Forderung ist unbegründet.

- ⁽⁹⁾ Profildichtung Heizungs Brenner und Feuerungskontrolle gemäss Rg. F. (Schweiz) AG v. 13. Februar 2020: Fr. 216.10

Der Punkt ist Teil der Nebenkostenabrede mit Direktzahlungen bzw. Weiterverrechnung durch die Verwaltung [...]. Vgl. insbes. zu den anrechenbaren Heizkosten Art. 5 Abs. 2 lit. e und g VMWG.

Die Klägerin zweifelt die Rechnung an, die auf einem Auftrag vom 11. März 2019 basieren soll, der erst am 21. Januar 2020 ausgeführt worden sein soll, wobei die Rechnung am 13. Februar 2020 ausgestellt worden und erst am 8. April 2020 eingegangen sein soll.

Die Einwendungen der Klägerin sind haltlos. Es handelt sich offensichtlich um ein Heizungsservice-Abo. Die Verrechnungsforderung besteht zu recht.

- ⁽¹⁰⁾ Abo Bioabfall Stadt Zürich gemäss Rg. ERZ v. 26. Februar 2020:

Fr. 705.45

Auch dieser Punkt ist Teil der Nebenkostenabrede mit Direktzahlungen, was die Klägerin auch nicht bestreitet. Sie macht aber geltend, den Betrag bezahlt zu haben.

Die Forderung ist begründet. Die Klägerin versucht sich wie schon in anderem Zusammenhang, sich mit einem pauschalen Editionsantrag, hier bez. ihres Mieterkontos bei VA3 zu behelfen. Für die Zahlung und damit die Erfüllung ihrer Schuld als rechtsaufhebende Tatsache ist sie beweisbelastet. Kann sie keinen Zahlungsbeleg vorweisen oder wenigstens konkret bezeichnen, erübrigen sich Weiterungen.

- ⁽¹¹⁾ Service Pool gemäss Rg. U2 & Co. AG v. 14. September 2020:

Fr. 5'711.50

Eine Anspruchsgrundlage ist nicht angegeben. Der Punkt ist grds. Teil der Nebenkostenabrede mit Direktzahlungen. Die Klägerin behauptet, es sei hier um Unterhaltsarbeiten gegangen. Tatsächlich enthalten Serviceverträge oft nicht nur einen Wartungs-, sondern auch einen Unterhaltsanteil. Schon vom Betrag her dürfte hier mehr als nur kleiner Unterhalt getätigt worden sein. Ohne genauere Substantiierung der einzelnen Arbeiten erweist sich die Forderung als unbegründet. Eine solche ist auch in der Duplik nicht erfolgt, ebenso wenig im

Schlussvortrag. Die eingereichte Rechnung der U2 AG ist alles anderes als selbsterklärend im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

–⁽¹²⁾ Küchen-, Badewannen-, Duschen-, Waschküchen- und Lavaboabläufe spülen
gemäss Rg. W. AG v. 11. Juni 2020: Fr. 1'000.00

Eine Anspruchsgrundlage ist nicht angegeben. Die Beklagte macht nur einen Teil der Rg. gemäss act. [...] geltend und beruft sich auf eine Expertise, ohne auch nur im Ansatz zu substantiieren, was diese aufzeigen soll. Die ganze Rechnung hängt nur prima vista mit der Position «Abwasserkosten» gemäss Nebenkostenabrede zusammen. Im Kern geht es um Unterhaltsarbeiten, die nicht mehr als klein im Sinne von Art. 259 OR zu erachten sind, weil sie teuer und nur mit Spezialwerkzeug durchzuführen sind. Dies stellt ordentlichen Unterhalt bzw. Mängelbehebung dar, wie die Klägerin zu recht einwendet (act. 90 S. 178). Ein Mieterverschulden ist nicht konkret behauptet. Die Verrechnungsforderung besteht nicht.

4.7 *Schicksal der hinterlegten Mietzinse*

4.7.1 Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so kann er dem Vermieter nach Art. 259g Abs. 1 OR eine Frist zur Behebung ansetzen und ihm für den Fall der Säumnis die Hinterlegung des Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde androhen. Hinterlegt werden kann nur der künftige, nicht der nach Mietvertrag bereits verfallene Mietzins. Verspätet hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu (BGE 147 III 218 E. 3.3). Bei korrekter oder zumindest gutgläubiger Hinterlegung gelten die Mietzinse nach Abs. 2 der zitierten Norm als bezahlt (dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_571/2020 v. 23.3.2021 E. 4, nicht publ. in BGE 147 III 218; BGE 125 III 120 E. 2b).

4.7.2 Wie die Klägerin korrekt und unbestritten ausführt, hinterlegte sie jeweils vor Fälligkeit die Mieten Oktober 2020 bis Juni 2021. Auch nach Klageeinleitung erfolgten weitere Hinterlegungen. Gestützt auf die Vereinbarung der Parteien anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 30. August 2022 wurden die hinterlegten Beträge der Beklagten herausgegeben, soweit sie den Betrag von Fr. 150'000.– überstiegen.

Wie die Beklagte zu recht einwandte, sind – trotz der umfassenden Zuständigkeit des Mietgerichts für die Beurteilung sämtlicher Ansprüche im vorliegenden Mängel-Kontext – nicht bei allen behaupteten Mängeln die Hinterlegungsvoraussetzungen erfüllt. Bisweilen erfolgte keine Fristansetzung zur Behebung der Mängel, ein Teil derselben ist längst behoben oder war es bereits, als die Hinterlegungsandrohung vom 11. August 2020 ausgesprochen wurde ([...], wo die Klägerin auf E.s Bericht verwies). Dies gilt allerdings (zumeist unbestrittenermassen) nicht für die Mängel, für welche das Gericht mindestens teilweise Ansprüche der Klägerin bejaht hat. Konkret sind die Hinterlegungsvoraussetzungen erfüllt bei den Mängeln Brunnen, Büro UG, Haushaltungszimmer und Storen (Ziff. 4.2.6; Ziff. 4.2.7; Ziff. 4.2.11; Ziff. 4.2.15), nicht aber bei Pool, Alarmanlage, Closomat und Geschirrspüler (Ziff. 4.2.28, die Arbeiten der Beklagten wurden innert der Behebungsfrist bis 30. August 2020 abgeschlossen; Ziff. 4.2.38; Ziff. 4.2.39; Ziff. 4.2.40). Damit kann die Hinterlegung für Minderungs- und Schadenersatzansprüche im Umfang von Fr. 9'120.– verwendet werden, nicht aber für die Differenz zu den Fr. 14'532.60, welche die Beklagte der Klägerin insgesamt schuldet. Zu berücksichtigen sind aber auch die Verrechnungsforderungen der Beklagten im Umfang von insgesamt Fr. 3'495.25 (vorn Ziff. 4.6). Für den resultierenden Saldo von Fr. 11'037.35 zugunsten der Klägerin können die hinterlegten Beträge hingegen im Umfang von Fr. 9'120.– herangezogen werden: Nach Art. 87 Abs. 3 OR sind Zahlungen, mithin auch Tilgungen durch Verrechnung, mangels unterschiedlicher Fälligkeit in erster Linie auf die Forderungen anzurechnen, welche dem Gläubiger am wenigsten Sicherheit bieten. Das sind hier die Teilbeträge, für die keine wirksame Hinterlegung besteht. Für die Differenz zwischen Fr. 11'037.95 und Fr. 9'120.– ist die Beklagte zu einer Zahlung an die Klägerin zu verpflichten, mithin im Umfang von Fr. 1'917.35.

Die hinterlegten Beträge sind im Umfang von Fr. 9'210.– der Klägerin und im Betrag von Fr. 140'790.– (Fr. 150'000.– - Fr. 9'210.–) der Beklagten herauszugeben. Die Klägerin wird das einschlägige Konto der Gerichtskasse noch zu bezeichnen haben. Für die Überweisung an die Beklagte ist das Konto bei der ZKB zu verwenden, welches sie dem Gericht am 31. August 2022 bekanntgegeben hat.

Für eine Bevorschussung einer Ersatzvornahme sind die Beträge entgegen dem Antrag in der Replik nicht zu verwenden, denn mit dem vorliegenden Urteil wird, wenn überhaupt, nur die Beklagte zu Mängelbehebungsarbeiten verpflichtet. Dadurch erhält die Klägerin einen Titel für die Mängelbehebung, so dass es keiner Ersatzvornahme bedarf.

4.8 *Schadens- bzw. Verzugszins*

4.8.1 Die Klägerin verlangt sowohl auf den Beträgen der Mietzinsminderung als auch auf denjenigen der Schadenersatzforderungen Verzugszins. Bezüglich Minderung brachte sie dazu immerhin den Vorbehalt an, dass die Beträge nicht durch die hinterlegten Mietzinse gedeckt sind ([...], Rechtsbegehren Ziff. 3.).

4.8.2 Wie in Ziff. 4.7 erwähnt sind die hinterlegten Mietzinse zur Deckung der Ansprüche der Parteien zu verwenden, soweit dies möglich und tunlich ist, hier also für die Deckung der Minderungs-, Schadenersatz- und Vergütungsansprüche. Da die Mietzinse mit der Hinterlegung als bezahlt gelten (Art. 259g Abs. 2 OR), kann die Beklagte für die hinterlegten Mietzinse mangels Verzug auch keinen Verzugszins mehr verlangen.

Soweit die Klägerin geltend macht, wenn schon die Verabredung periodisch zu leistender Mietzinse im Zweifel eine Verfalltagsabrede enthalte, so dass es für einen Verzug keiner Mahnung bedürfe, müsse dies auch für die Minderungsansprüche gelten, da diese parallel zur Mietzinsforderung für den betreffenden Monat entstehe, mag das zutreffen. Dann gilt das aber auch hinsichtlich der Zahlungsfiktion, denn mit der Hinterlegung der Mietzinse werden für die laufende Periode auch die geschuldeten Minderungsbeträge dem Zugriff der Vermieterin entzogen und umgekehrt für die Ansprüche der Mieterin gesichert. Ein Verzug kann daher nicht vorliegen. Im Interesse einer möglichst unkomplizierten Regelung von Mängelfragen ist aber darüber hinaus grundsätzlich ganz generell kein Verzugszins auf Mietzinsminderung oder Schadenersatz zuzusprechen, denn es kann nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Mieterin bei Hinterlegung des gesamten Mietzinses in ganz erheblichem Mass vom Umstand profitiert, dass die Vermieterin auch auf dem effektiven geschuldeten Teil der Mietzinse keinen Verzugszins erheben kann. Dies ist mit Blick auf die Funktion der Hinterlegung als Druckmittel für die Mängelbehebung zwar hinzunehmen, wirkt sich aber auf die Verzugszinspflicht

der Beklagten sowohl bezüglich Minderung als auch bezüglich Schadenersatz ebenfalls aus: Verzugszins wäre hier nur zuzusprechen, soweit beziffert behauptet und nachgewiesen wäre, dass die Mieterin durch ihre weggefallene Verzugszinspflicht auf den gemäss Urteil in Tat und Wahrheit geschuldeten Mietzinsen nicht in entsprechendem Umfang profitiert hat, denn nur in diesem Fall besteht effektiv ein Verzugsschaden, der zu ersetzen ist, ob nun pauschal als Verzugszins oder gegen Nachweis des konkreten Schadens.

Im vorliegenden Fall ist klar, dass die Klägerin von der vollständigen Hinterlegung des gesamten Nettomietzins bezogen auf den weggefallenen Verzugszins in weit grösserem Mass profitiert hat, als Verzugszinse auf den ihr zustehenden Teilbeträgen oder weiterer Verzugsschaden entstanden sein können. Die Forderungen sind daher soweit überhaupt begründet ohne Zins zuzusprechen, auch dort wo ein solcher verlangt wurde.

4.8 Kosten- und Entschädigungsfolgen

Als Folge der zum grossen Teil nicht gehörig bezifferten Minderungsanträge unterliegt die Klägerin auch in den Punkten weitgehend, in denen ihr wenigstens für eine gewisse Dauer ein Minderungsanspruch zuzusprechen ist (hinten Disp. Ziff. 4). Auf Mängelbehebung ist nur in ganz wenigen Punkten zu erkennen (hinten Disp. Ziff. 3). Die Parteien haben keine genauen Angaben zur Gewichtung der einzelnen Punkte der Klage gemacht. Mit Rücksicht auf den Aufwand bei den einzelnen Themen sowie die Ergebnisse ist davon auszugehen, dass die Beklagte zu ca. 90% und die Klägerin zu ca. 10% unterliegt.

Angesichts des immensen, teils unvernünftigen Aufwands ist sowohl bei der Gerichtsgebühr als auch bei der Parteientschädigung von der Möglichkeit der Verdoppelung der Ansätze in den einschlägigen Verordnungen Gebrauch zu machen (§ 4 Abs. 2 GebV; § 11 Abs. 3 AnwGebV). Zugrunde zu legen ist der von der Klägerin unwidersprochen auf Fr. 477'534.– veranschlagte Streitwert (vgl. act. 16 S. 6 und act. 39 S. 4).

Der Klägerin sind damit 90% der Kosten aufzuerlegen und sie ist zur Bezahlung einer auf 80% reduzierten Parteientschädigung an die Beklagte zu verpflichten.

Anders zu verfahren ist mit den Kosten des Gutachtens, denn dieses hat in beiden geprüften Punkten den Ausschlag zugunsten der Klägerin gegeben. Die Beklagte ist daher zu verpflichten, den nicht durch Vorschüsse gedeckten Teil der Kosten der Begutachtung zu übernehmen. Weiter hat sie der Klägerin deren Anteil am Kostenvorschuss zu ersetzen. Wie bei der Gerichtsgebühr und beim Kostenvorschuss kann im vorliegenden Verfahren der Vorschuss der Klägerin auch zur Deckung der gerichtlichen Kosten verwendet werden, denn das vorliegende Verfahren ist sehr viel älter als die revidierte ZPO (vgl. Art. 407f nZPO).

Es wird erkannt:

1. Auf Rechtsbegehren Ziff. 3.2 wird nicht eingetreten.
2. Es wird festgehalten, dass die Beklagte sich zur farblichen Ausbesserung der betroffenen Stellen bei den Steuergeräten für die Alarmanlage bereit erklärt hat (Erw. Ziff. 4.2.4). In diesem Punkt wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, innert sechs Monaten seit der Rechtskraft des vorliegenden Urteils
 - den Brunnen auf dem Vorplatz der Mietliegenschaft instand setzen zu lassen (Erw. Ziff. 4.2.6 i.V.m. Erw. Ziff. 4.3.2, sechstes Lemma);
 - den neuen Heizkörper an der Aussenwand des «Haushaltzimmers» im Untergeschoss des Mietobjekts Richtung Raummitte verlegen, auf der Innenseite der Aussenwand hinter dem Heizkörper eine Innenisolation der Marke «Foamglas Typ 3» mit einer Stärke von 6 cm anbringen und die Wand danach soweit erforderlich verputzen sowie streichen zu lassen (Erw. Ziff. 4.2.11 i.V.m. Erw. Ziff. 4.3.2, 11. Lemma);
 - die drei Storen beim Esszimmer, bei der Küche und über dem UG reinigen und reparieren zu lassen (E. 4.3.2, 15. Lemma);
 - den Randstein bei der Treppe zur Einliegerwohnung reparieren zu lassen (Erw. Ziff. 4.2.25 i.V.m. Erw. Ziff. 4.3.2, 25. Lemma).

4. Der Nettomietzins wird in folgendem Umfang gemindert:
- in der Zeit von 2019 bis 30. Juni 2021 jeweils in der Zeit vom 1. Mai bis 15. (2019) bzw. 30. September um 1% pro Monat (vom 1. Mai 2019 bis zum Urteilszeitpunkt also 11.5 (4.5 + 5 + 2) Monate x Fr. 120.–/M. = Fr. 1'380.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.6 sowie Ziff. 4.4.2, sechstes Lemma);
 - in der Zeit vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 1% pro Monat (12 Monate x Fr. 120.–/M. = Fr. 1'440.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.7 sowie Ziff. 4.4.2, siebtes Lemma);
 - in der Zeit vom 1. Dezember 2019 bis 30. Juni 2021 um 2% pro Monat (19 Monate x Fr. 240.–/M. = Fr. 4'560.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.11 sowie Ziff. 4.4.2, 11. Lemma);
 - für die Zeit vom 1. Februar 2019 bis 30. Juni 2021 um 0.5% pro Monat (29 Monate x Fr. 60.–/M. = Fr. 1'740.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.15 sowie Ziff. 4.4.2, 15. Lemma);
 - für den Monat April 2020 um 1% (= Fr. 120.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.28 sowie Ziff. 4.4.2, 28. Lemma);
 - für die Zeit vom 1. Februar 2019 bis 30. Juni 2019 um 3% pro Monat (5 Monate x Fr. 360.–/M. = Fr. 1'800.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.38 sowie Ziff. 4.4.2, 38. Lemma);
 - für die Zeit vom 1. Februar 2019 bis 31. Mai 2019 um 1% pro Monat (4 Monate x Fr. 120.–/M. = Fr. 480.–; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.39 sowie Ziff. 4.4.2, 39. Lemma);
 - für die Zeit vom 29. Juli bis 16. August 2019 um 2% pro Monat (19/31 Monate x Fr. 240.–/M. = Fr. 147.10; Mangel gem. Erw. Ziff. 4.2.40 sowie Ziff. 4.4.2, 40. Lemma).
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin unter den Titeln Mietzinsminderung und Schadenersatz und unter Berücksichtigung der Verrechnungsforderungen der Beklagten insgesamt Fr. 1'917.35 (Fr. 11'667.10 Mietzinsminderungen, vorn Disp. Ziff. 4; Fr. 2'865.20 Schadenersatz [gemäss Erw. 4.5.4.3]; abzüglich Verrechnungsforderungen der Beklagten [Fr. 3'495.25 gemäss Erw. 4.6] zu bezahlen. Die genannten Beträge sind unverzinslich.

6. Die Gerichtskasse wird angewiesen, von den bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinsen (Fr. 150'000.–) Fr. 9'210.– auf ein noch von der Klägerin zu bezeichnendes Konto und den Rest auf das Konto der Beklagten bei der B.-bank, [...], IBAN [...] zu überweisen.
7. Alle anders lautenden Anträge der Parteien werden abgewiesen.
8. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	40'600.00	; die weiteren Kosten betragen:
Fr.	15'792.30	Barauslagen (Gutachten)
Fr.	56'392.30	Kosten total
9. Die Gerichtsgebühr wird zu 90% der Klägerin und zu 10% der Beklagten auferlegt. Die Kosten für das Gutachten werden vollumfänglich der Beklagten auferlegt. Sämtliche Gerichtskosten werden zulasten der von den Parteien geleisteten Kosten- und Barvorschüsse bezogen. Der Fehlbetrag von Fr. 26'092.30 (Fr. 56'392.30 - Fr. 30'300.–) wird im Umfang von Fr. 11'240.– (Fr. 36'540.– - Fr. 25'300.–) der Klägerin und im Umfang von 14'852.30 der Beklagten auferlegt (Fr. 4'060.– + Fr. 15'792.30 - Fr. 5'000.–).
10. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 39'700.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
11. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je als Gerichtsurkunde, sowie nach Eintritt der Rechtskraft mit separater Anweisung an die Bezirksgerichtskasse Zürich zwecks Herausgabe der hinterlegten Beträge gemäss Disp. Ziff. 6.
12. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift

sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 30. Juni 2026

(...))»

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