

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG180006-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Obergerichter Dr. S. Mazan sowie
Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Urteil vom 15. März 2019

in Sachen

1. **A.**____,
2. **B.**____,
3. **C.**____,
4. **D.**____,
5. **E.**____,
6. **F.**____,

Mieter, Kläger und Berufungskläger,

1, 2, 3, 4, 5, 6 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X.____,

gegen

G.____ **AG**,

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch H.____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y.____,

betreffend
Forderung aus Mietverhältnis

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom
25. Januar 2018 (MD160002)

Rechtsbegehren:

der Kläger und Berufungskläger (act. 21 S. 2 f.)

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kläger bezüglich der Nebenkosten getäuscht wurden und die Saldi für die Nebenkostenabrechnungen nicht geschuldet sind bzw. den Klägern die ungerechtfertigten Nachzahlungen zurückzuerstatten sind:
 - 1.1 Kläger 1 (recte: Kläger 1 und 2): Nicht geschuldet sind die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2008/2009 bis 2013/2014. Die Zahlungen von total Fr. 9'723.30 sind zurückzuerstatten (für die Abrechnung 2008/2009 und 2009/2010 Fr. 2'613.35 und für die Abrechnungen 2010/2011 bis 2013/2014 Fr. 7'109.95).
 - 1.2 Kläger 2 (recte: Kläger 3 und 4): Die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 bis 2013/2014 sind nicht geschuldet und die geleistete Zahlung von total Fr. 9'434.55 ist zurückzuerstatten.
 - 1.3 Kläger 3 (recte: Kläger 5 und 6): Nicht geschuldet sind die Saldi aus den Nebenkostenabrechnungen 2006/2007 bis 2013/2014. Zurückzuerstatten sind die geleisteten Zahlungen von total Fr. 13'286.25 (2006/2007 bis 2008/2009 Fr. 4'346.15 und 2009/2010 bis 2013/2014 Fr. 7'140.10).
2. Eventualiter sei festzustellen, dass nicht sämtliche Nebenkostenpositionen genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden wurden. Es seien die ungültigen oder unklaren Nebenkostenpositionen ausdrücklich aus dem Mietvertrag zu streichen.
3. Subeventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 (recte: Kläger 1 und 2, 3 und 4 und 5 und 6) betr. die Perioden 2009/2010 bis 2013/2014 je eine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sämtliche nicht vereinbarten Kosten, sämtliche Reparaturkosten, sämtliche Kosten für den Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen.
4. Es sie die Beklagte zu verpflichten, beim Betreibungsamt Bülach folgende gegen die Kläger eingeleiteten Betreibungen vollumfänglich zurückzuziehen und löschen zu lassen:
 - Betreibungen Nr. 1 und 2 über Fr. 3'577.35 (Kläger 3 und 4);
 - Betreibungen Nr. 3 und 4 über Fr. 2'023.50 (Kläger 1 und 2);
 - Betreibungen Nr. 5 und 6 über Fr. 3'760.20 (Kläger 5 und 6).
5. Eventualiter sei das Betreibungsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen.

6. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Betreibungsverfahren ungerechtfertigterweise eingeleitet worden ist, weshalb die Betreuung aufgrund dieses Urteils aufzuheben ist.
7. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 (recte: Kläger 1 und 2) den Nachweis der Nebenkosten für die Garage und den Bastelraum vertragsgemäss abzurechnen und den allfällig zu viel bezahlten Betrag zurückzuerstatten.
8. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 (recte: Kläger 1 und 2, 3 und 4 und 5 und 6) jeweils das Ableseblatt des individuellen Heizverbrauchs der betr. Nebenkostenabrechnung beizulegen.
9. Die Beklagte sei zu verpflichten, die korrekte Nebenkostenabrechnung alljährlich spätestens innert 6 Monaten nach der Abrechnungsperiode abzurechnen und den Klägern alljährlich eine Abrechnung zuzustellen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (+MWST) zu Lasten der Beklagten."

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 12 S. 2):

"1. Die Klage der Kläger 1 und 2 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) zu Lasten der Kläger 1 und 2.

2. Die Klage der Kläger 3 und 4 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) zu Lasten der Kläger 1 und 2.

3. Die Klage der Kläger 5 und 6 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) zu Lasten der Kläger 1 und 2."

Urteil des Bezirksgerichtes Bülach vom 25. Januar 2018:

(act. 44 = act. 51 = act. 53)

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger 1 den Betrag von Fr. 146.90 zurückzuerstatten (Rechtsbegehren Ziffer 7).
2. Im Übrigen wird die Klage vollumfänglich abgewiesen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'320.– festgesetzt.

4. Die Gerichtskosten werden den Klägern 1-6 zu je einem Sechstel auferlegt.
5. Die Kläger 1-6 werden verpflichtet, der Beklagten je eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 6.-7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

Berufungsanträge:

der Kläger und Berufungskläger (act. 52 S. 2 f.):

- "1. Das Urteil des Mietgerichts Bülach vom 25. Januar 2018 (Geschäft Nr. MD160002) sei in Gutheissung der Berufung betreffend Dispositiv Ziffer 2, 3, 4, 5, 6 und 7 aufzuheben und wie folgt zu erlassen:
 - 2.1 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 1 und 2 den Betrag von Fr. 9'723.30 für die ungerechtfertigten Nebenkostenzahlungen 2008/09 bis 2013/14 zurückzuerstatten.
 - 2.2 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 3 und 4 den Betrag von Fr. 9'434.55 für die ungerechtfertigten Nebenkostenzahlungen 2009/10 bis 2013/14 zurückzuerstatten.
 - 2.3 Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, den Berufungsklägern 5 und 6 den Betrag von Fr. 13'286.25 für die ungerechtfertigten Nebenkosten 2006/2007 bis 2013/14 zurückzuerstatten.
3. Eventualiter sei in Gutheissung der Berufung die Akten zur neuen Entscheidung verbunden mit der Weisung zur Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Subeventualiter sei festzuhalten, dass die Nebenkosten, wie Hauswartraummiete, Kleinspesen, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Kanalisation, Serviceabonnement Feuerlöscher, Serviceabonnement Lift(reparaturen), Serviceabonnement Entlüftungsanlage, Serviceabonnement Pumpen, Serviceabonnement Waschmaschine/Tumbler sowie Facilitymanagement nicht genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden werden bzw. es sei festzustellen, dass die ungültigen oder unklaren Nebenkostenpositionen, welche den Unterhalt betreffen nicht geschuldet sind und es sei den Berufungsklägern die in Ziff. 2.1 bis 2.3 genannten Beträge zu erstatten.
5. Subeventualiter sei die Berufungsbeklagte zu verpflichten, den Berufungsklägern 1 bis 6 betr. der umstrittenen Perioden gemäss

Ziff. 2.1 bis 2.3 eine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sämtliche nicht vereinbarten Kosten, sämtliche Reparaturkosten, sämtliche Kosten für den Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen und den Berufungsklägern die in Ziff. 2.1 bis 2.3 genannten Beträge zurückzuerstatten.

6. Es sei die Beklagte zu verpflichten, beim Betreibungsamt Bülach folgende gegen die Kläger eingeleiteten Betreibungen vollumfänglich zurückzuziehen und löschen zu lassen:
 - Betreibungen Nr. 1 und 2 über Fr. 3'577.35 (Kläger 3 und 4);
 - Betreibungen Nr. 3 und 4 über Fr. 2'023.50 (Kläger 1 und 2);
 - Betreibungen Nr. 5 und 6 über Fr. 3'760.20 (Kläger 5 und 6).
7. Eventualiter sei das Betreibungsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen.
8. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Betreibungsverfahren ungerechtfertigterweise eingeleitet worden ist, weshalb die Betreibung aufgrund dieses Urteils aufzuheben ist.

Die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten (zuzüglich MWSt) sowohl des erstinstanzlichen wie auch des Berufungsverfahrens seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen."

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 62 S. 2):

- "1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und das Urteil vom 25. Januar 2018 des Bezirksgerichts Bülach (MD160002-C), vollumfänglich zu bestätigen,
2. Es seien die Kläger/Berufungskläger 1 - 6 zu verpflichten, der Beklagten/Berufungsbeklagten für das vorinstanzliche Verfahren je eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (inkl. MwSt.) zu bezahlen,
3. Es seien die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens den Klägern/Berufungsklägern je zu 1/6 aufzuerlegen,

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Kläger/Berufungskläger."

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Die Kläger und Berufungskläger 1 - 6 (nachfolgend Kläger 1 bis 6) sind alle-
samt Mieter der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Beklagte) in ei-
ner aus insgesamt drei Liegenschaften bestehenden Überbauung ("I.____") an
der J.____-Strasse .../.../... in K.____.

1.1 Die **Kläger 1 und 2** wohnen seit dem 1. Oktober 2008 in einer 4.5 Zimmer-
wohnung in der Hausnummer ... der streitgegenständlichen Überbauung, wobei
im Mietvertrag vom 9. Juli 2008 ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 2'580.–
(Fr. 2'500.– netto zuzüglich Fr. 230.– Heizung/Betriebskosten akonto, Stichtag
30. Juni abzüglich Fr. 150.– Mietzinsreduktion) vereinbart wurde (act. 3/9 S. 1).
Hinsichtlich der Nebenkosten findet sich auf Seite 2 des Mietvertrages unter dem
Titel "besondere Vereinbarungen" folgende Regelung: (act. 3/9 S. 2):

Heizung/Betriebskosten akonto
beinhaltet Wasser / Abwasser inkl. Grundgebühr / Kehrrichtabfuhr inkl. Grundgebüh-
ren / Allgemeinstrom inkl. Grundgebühren / Hauswartung inkl. Soz'leistungen, Spe-
sen, Material / Betriebskosten Kabelfernsehen / Unterhalt Enthärtungsanlage Salz
und Filter / Serviceabonnement Feuerlöscher / Serviceabonnement Lift (inkl. Lift-Tel.)
/ Serviceabonnement Lüftung / Reinigung allg. Gebäudeteile / Kosten Kanalisations-
spülungen und Pumpenschächte / Kanalisationsspülungen, Leitungsreinigung / Ser-
viceabonnement Containerreinigung / Grünabfuhr inkl. Grundgebühr / Umgebungs-
und Gartenarbeiten inkl. Schneeräumung / Verwaltungskosten für Erstellen der Ne-
benkostenabr. + MwSt.

Per 1. November 2015 wurde der monatliche Bruttomietzins auf Fr. 2'374.–
(Fr. 2'294.– netto zuzüglich Fr. 230.– Heizung/Betriebskosten akonto abzüglich
Fr. 150.– Mietzinsreduktion) gesenkt (act. 3/11). Der Kläger 1 mietete von der Be-
klagten an derselben Adresse am 14. Oktober 2010 ausserdem einen Abstell-
raum zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 150.– (act. 3/10).

1.2 Die **Kläger 3 und 4** wohnen seit dem 1. Februar 2009 in einer 5.5 Zimmer-
wohnung in der Hausnummer ... der streitgegenständlichen Überbauung, wobei
im Mietvertrag vom 16. Dezember 2008 ein monatlicher Bruttomietzins von

Fr. 2'440.– (Fr. 2'340.– netto zuzüglich Fr. 250.– Heizung/Betriebskosten akonto, Stichtag 30. Juni abzüglich Fr. 150.– Mietzinsreduktion) vereinbart wurde (act. 3/12 S. 1). Die Nebenkostenregelung im zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag entspricht der vorgenannten (act. 3/12 S. 2).

Die vereinbarte Bruttomiete wurde in der Folge zunächst per 12. Oktober 2012 auf Fr. 2'419.– sodann per 1. Februar 2014 auf Fr. 2'360.– und schliesslich per 1. Oktober 2015 auf Fr. 2'310.– reduziert, wobei jeweils der Nettomietzins gesenkt wurde; per 1. Oktober 2010 wurde ausserdem gleichzeitig die Akontozahlung für die Nebenkosten auf Fr. 300.– erhöht (act. 3/13-15).

1.3 Die **Kläger 5 und 6** wohnen seit dem 1. Mai 2006 in einer 5.5 Zimmerwohnung in der Hausnummer 56 der streitgegenständlichen Überbauung wobei im Mietvertrag vom 6. März 2006 ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 2'650.– (Fr. 2'400.– netto zzgl. Fr. 250.– HK/BK-Akonto) vereinbart wurde (act. 3/16 S. 2). Unter dem Titel "abrechenbare Nebenkosten" findet sich zudem folgende Regelung:

Heizungs- und Warmwasserkosten

Unter dem Titel Heizungs- und Warmwasserkosten werden sämtliche Kostenarten gemäss Art. 5 VMWG plus das Entkalken allfälliger wohnungsinterner Boiler (alle 3 Jahre) und ein Abrechnungshonorar für die Verwaltung von 3 % + Mehrwertsteuer abgerechnet.

Betriebskosten

Unter dem Titel Betriebskosten werden, sofern anfallend, folgende Kostenarten nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet:

- Hauswartung inkl. Mwst und Sozialleistungen, Hauswartferienvertretung, Hauswartraummiete, Kleinspesen
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Reinigung der allgemein zugänglichen Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz
- Periodische Containerreinigung
- Allgemeinstrom, Wasserverbrauch/Abwasser/Kanalisation/Kehricht inkl. entsprechender Grundgebühren
- Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Radio und TV-Kabelgebühren
- Serviceabonnemente für Liftanlagen inkl. Betrieb Lifttelefon, Entlüftungsanlagen inkl. Reinigung, Feuerlöschgeräte, Pumpen, Waschmaschinen, Tumbler
- Präventivspülungen Kanalisation sowie Zu- und Ablaufleitungen
- Kosten für Facilitymanagementdienstleistungen
- Abrechnungshonorar Verwaltung 3.5 % + Mehrwertsteuer

In einem von den Klägern 5 und 6 nicht unterzeichneten Nachtrag vom 5. Dezember 2007 sollte festgehalten werden, dass sich der monatliche Brutto-

mietzins ab dem 1. Januar 2008 aus einem Nettomietzins von Fr. 2'400.– zzgl. Heiz- und Betriebskosten akonto von Fr. 250.– abzgl. einer Mietzinsreduktion von Fr. 150.– zusammensetze, er mithin ab diesem Datum Fr. 2'500.– betrage (act. 3/17). Dies lehnten die Mieter offenbar ab (vgl. act. 1 S. 6). Dennoch betrug der monatliche Bruttomietzins vor dem 1. September 2011 offenbar Fr. 2'500.–, denn per diesem Datum wurde der Mietzins von Fr. 2'500.– brutto auf Fr. 2'562.40 brutto pro Monat erhöht, wobei neben dem Nettomietzins auch der Akontobetrag für die Nebenkosten auf Fr. 300.– erhöht wurde (act. 3/18). Per 1. Februar 2014 wurde der Bruttomietzins schliesslich auf Fr. 2'376.– gesenkt, wobei einzig der Mietzins an sich verändert wurde (act. 3/18-19).

2. Am 1. März 2016 stellten die Kläger 1 und 2 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Bülach ein Schlichtungsbegehren welches die Nebenkosten für die Abrechnungsperioden 2009/2010 bis 2013/2014 betraf (act. 8/1). Am 13. April 2015 stellten sodann die Kläger 3 und 4 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Bülach ein Schlichtungsbegehren bezüglich der Nebenkosten für die Abrechnungsperioden 2009/2010 bis 2013/2014 (act. 6/1) und am 19. Mai 2016 die Kläger 5 und 6 ein solches für die Nebenkosten der Abrechnungsperioden 2007/2008 bis 2013/2014 (act. 7/1). Nachdem anlässlich der für alle drei Verfahren gleichzeitig stattfindenden Schlichtungsverhandlung vom 26. September 2016 keine Einigung mit der Beklagten gefunden werden konnte, stellte die Schlichtungsbehörde den jeweiligen Klägern mit Beschluss vom Verhandlungsdatum die Klagebewilligung aus (act. 6/7; act. 7/7; act. 8/6).

3. Am 14. November 2016 reichten alle Kläger gemeinsam beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) eine Klage betreffend Nebenkosten ein (act. 1). Nach Durchführung des vorinstanzlichen Verfahrens, dessen detaillierter Ablauf dem vorinstanzlichen Entscheid entnommen werden kann (vgl. act. 51 S. 4 f., E. I.2-5), traf die Vorinstanz am 25. Januar 2018 den vorgeannten Entscheid, welchen sie den Parteien zunächst im Dispositiv eröffnete (act. 38). Nachdem die Kläger am 30. Januar 2018 fristgerecht (vgl. act. 39) eine Begründung des Entscheides verlangt hatten (act. 41), versandte die Vorinstanz

am 18. April 2018 (vgl. act. 45) den begründeten Entscheid (act. 44 = act. 51 = act. 53, nachfolgend zitiert als act. 51).

4. Am 23. Mai 2018 (Datum Poststempel) erhoben die Kläger Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid und stellten die vorgenannten Berufungsanträge (act. 52 S. 2 ff.). Die von den Klägern 1 und 2, 3 und 4 sowie 5 und 6 mit Verfügung vom 5. Juni 2018 in der Folge jeweils einverlangten Kostenvorschüsse (vgl. act. 57) leisteten diese fristgerecht (vgl. act. 58-59/1-3). Mit Verfügung vom 12. Oktober 2018 wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 60), welche am 16. November 2018 fristgerecht erstattet (act. 62) und am 7. Dezember 2018 den Klägern zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (act. 63). In der Folge reichten diese am 20. Dezember 2018 eine Replik ein (act. 64). Da die Beklagte – wie nachfolgend noch zu zeigen sein wird – im vorliegenden Berufungsverfahren vollständig obsiegt, kann auf das vorgängige Zustellen der Replik der Kläger an die Beklagte verzichtet werden; ihr ist mit dem vorliegenden Urteil lediglich noch das Doppel der Replik zuzustellen.

5. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-50). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1. Zur Zulässigkeit der Berufung

Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren Fr. 10'000.– erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Da die Kläger 1 bis 6 den Prozess als einfache Streitgenossen führen und sich die geltend gemachten Ansprüche nicht gegenseitig ausschliessen und deshalb zur Streitwertberechnung zu addieren sind (vgl. Art. 93 Abs. 1 ZPO), belief sich der Streitwert der von klägerischer Seite vor Vorinstanz zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren auf Fr. 34'514.10 (vgl. act. 51 S. 24, E. IV.2). Der für die Berufung not-

wendige Streitwert ist deshalb ohne Weiteres erreicht, womit die Berufung zulässig ist.

2. Zur Eintretensfrage

2.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich und begründet sowie mit einem Antrag versehen einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

2.2 Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung wie auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz kann sämtliche gerügten Mängel frei und unbeschränkt prüfen. Vorausgesetzt ist, dass sich der Berufungskläger mit den Entscheidungsgründen, d.h. mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinandersetzt (ZR 110 [2011] Nr. 80). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind entsprechende Rügen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen (vgl. BGE 138 III 374 E. 2 = Pra 102 [2013] Nr. 4; OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012, E. II.1.1. und E. II.1.2.). Fehlt eine hinreichende Begründung, tritt die Berufungsinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1; BGer 5A_438/2012 vom 27. August 2012, E. 2.2). Soweit eine genügende Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Die Berufungsinstanz ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Im Entscheid über die Berufung ist auf die erhobenen Rügen einzugehen. Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht indes nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BK ZPO-HURNI, Bern 2012, Art. 53 N 60 f.).

2.3 Die vorliegende Berufung wurde rechtzeitig erhoben (vgl. act. 52; act. 45). Die Kläger sind durch den angefochtenen Entscheid formell und materiell be-

schwert und zur Rechtsmittelerhebung legitimiert. Zudem enthält die Berufung konkrete Begehren und eine Begründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Daher ist auf die Berufung einzutreten, soweit sich im Rahmen der weiteren Erwägungen nicht noch vereinzelte Vorbehalte ergeben.

3. Zum anwendbaren Verfahren vor der ersten bzw. der Berufungsinstanz

3.1 Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, führt der bereits erwähnte Umstand, dass die Kläger eine einfache Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 71 Abs. 1 ZPO bilden, dazu, dass die Verfahrensart trotz Zusammenrechnung des Streitwerts gestützt auf Art. 93 Abs. 2 ZPO erhalten bleibt. Ebenfalls richtig hat die Vorinstanz ausgeführt, dass deshalb vorliegend gestützt auf Art. 243 Abs. 1 ZPO das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangt, weil die Ansprüche der Kläger 1 und 2, 3 und 4 bzw. 5 und 6 einzeln je weniger als Fr. 30'000.– betragen (vgl. act. 51 S. 5, E. II.1). Entgegen der Beklagten (act. 62 S. 4, Rz. 6; act. 23 S. 7, Rz. 18) bedeutet dies sodann weiter, dass auch die im vereinfachten Verfahren zur Anwendung gelangende Prozessmaxime gewahrt bleibt (gl. auch ZK ZPO-STEIN-WIGGER, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 93 N 13; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 93 N 9). Folglich kommt im vorliegenden Verfahren gestützt auf Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO die beschränkte bzw. abgeschwächte (oder sog. soziale) Untersuchungsmaxime zur Anwendung, was – wie die Vorinstanz ebenfalls richtig ausführt (act. 51 S. 6, E. II.2.2-3) – bedeutet, dass das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt (Art. 247 Abs. 2 ZPO). Vor der ersten Instanz bedeutet dies zudem, dass neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen sind (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Vor der Berufungsinstanz sind neue Tatsachen und Beweismittel – entgegen der offenbaren Meinung der Kläger, welche davon ausgehen, auch im Berufungsverfahren unbeschränkt Noven vortragen zu können (vgl. act. 64 S. 14, Rz. 49 ff.) – gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO hingegen auch in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime nur noch dann zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (dazu BGE 138 III 625 [= Pra. 102 (2013) Nr. 26] E. 2.2; BGE 141 III 569 [= Pra. 105 (2016 Nr. 99) E. 2.3.3; BGE 142 III 413 E. 2.2.2).

3.2 Festzuhalten ist zudem, dass die Untersuchungsmaxime es dem Richter zwar gebietet, den Sachverhalt mit eigenen Mitteln abzuklären und mit vertretbarem Aufwand zu einem hinreichend sicheren Beweisergebnis zu gelangen; er ist dabei nicht an Beweisanträge gebunden und kann auch von sich aus Beweis erheben (BGE 107 III 233, E. 2c; 125 III 231 E. 4a; BGer 5C.134/2004 vom 1. Oktober 2004, E. 2.2; BGE 139 III 13 [= Pra 102 [2013] Nr. 105, S. 814 ff.] E. 3.2), was einen Unterschied zur verstärkten richterlichen Fragepflicht darstellt. Die soziale Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien jedoch nicht von ihrer Mitwirkungspflicht; sie und nicht das Gericht tragen die primäre Verantwortung für die Ermittlung des Sachverhaltes, weshalb es auch hier grundsätzlich Sache der Parteien ist, das Tatsächliche des Streites vorzutragen sowie die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu bezeichnen (BGE 107 III 233 E. 2c; BGer 5C.142/2000 vom 11. August 2000, E. 2a; BGer 4C.255/2005 vom 26. Oktober 2006, E. 3.4; vgl. Dike Komm ZPO-BRUNNER/STEININGER, 2. Aufl. 2016, Art. 247 N 10). Die richterliche Initiative geht insoweit nicht über eine Aufforderung an die Parteien hinaus, Beweismittel zu nennen und beizubringen (BGE 125 III 231 E. 4a). Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, dient die soziale Untersuchungsmaxime in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien (hier Mieter und Vermieter) oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Wenn sich jedoch – wie vorliegend – zwei anwaltlich vertretene Parteien gegenüberstehen, darf und soll sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten (act. 51 S. 6, E. II.2.2 m.V.a. BGE 141 III 569 E. 2.3.1; vgl. insb. Botschaft ZPO vom 28. Juni 2006, BBl. 2006 7221 ff., S. 7348).

III.

Zur Berufung im Einzelnen

1. Die von den Klägern anhängig gemachte Klage betrifft die den jeweiligen Mietverhältnissen mit der Beklagten entstehenden Nebenkosten. Bei Nebenkosten handelt es sich um das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR).

2. Zum vorinstanzlichen Hauptstandpunkt der Kläger: Absichtliche Täuschung hinsichtlich der Höhe der Nebenkosten (Berufungsanträge 1 und 2.1-3)

2.1.1 Mit ihrem Hauptantrag haben die Kläger vor Vorinstanz beantragt, dass ihnen die *gesamten*, von ihnen geleisteten *Nachzahlungen* für die Nebenkosten ab der Abrechnungsperiode 2006/2007 (Kläger 5 und 6), 2008/2009 (Kläger 1 und 2) bzw. 2009/2010 (Kläger 3 und 4) bis zur Abrechnungsperiode 2013/2014 zurückzuerstatten seien, weil sie von der Beklagten über die Höhe der Nebenkosten im Sinne von Art. 28 OR getäuscht worden seien (act. 1 S. 7). Die Kläger bezifferten ihre Forderung auf Fr. 9'723.30 (Kläger 1 und 2), Fr. 9'434.55 (Kläger 3 und 4) bzw. Fr. 13'286.25 (Kläger 5 und 6) und begründeten den von ihnen geltend gemachten Rückforderungsanspruch mit mündlichen Zusicherungen, welche ihnen zur Höhe der Nebenkosten von Mitarbeitern der von der Beklagten eingesetzten Verwaltung gemacht worden seien. So hätten sich die Kläger 5 und 6 anlässlich der Wohnungsbesichtigung bei der ehemaligen Verwaltung der Beklagten (L._____ AG) und die Kläger 1 bis 4 vor Mietantritt bei der jetzigen Verwaltung der Beklagten (H._____ AG, nachfolgend Verwaltung der Beklagten) erkundigt, ob die im Mietvertrag vorgesehene Akontozahlung von Fr. 250.– pro Monat zur Deckung der Nebenkosten ausreichend sei, was explizit bejaht worden sei (act. 1 S. 6, S. 9; act. 21 S. 5; act. 28 S. 9). Auf diese Aussage hätten sie sich verlassen, weshalb die Nachforderungen nicht geschuldet seien (act. 1 S. 7). Weiter argumentierten die Kläger, die Liegenschaften der Überbauung I._____ seien den Mietern in einer Broschüre explizit als Minergiehäuser mit geringen Nebenkosten versprochen worden (act. 1 S. 8; act. 21 S. 4; vgl. act. 3/20).

Ihren Irrtum bzw. die Täuschung der Beklagten entdeckt hätten sie erst nach Juni 2015, als sie, nachdem sie im Juni 2015 von der Beklagten betrieben worden seien, den Mieterverband aufgesucht hätten. Da die zuständige Rechtsberaterin nicht in der Lage gewesen sei, die Abrechnung zu erklären, seien sie am 19. Januar 2016 an Rechtsanwältin lic. iur. X._____ verwiesen worden, welche festgestellt habe, dass ihnen nicht klar gewesen sei, welche Nebenkosten in ihrem Vertrag ausgeschieden worden seien. Auch die Person beim Mieterverband habe die Abrechnung nicht nachvollziehen können und nicht sagen können, welche Kosten

darunter fallen müssten. Der Dissens sei erst von Rechtsanwältin lic. iur. X. _____ festgestellt worden (Prot. Vi. S. 22).

2.1.2 Die Beklagte bestritt die von den Klägern behaupteten mündlichen Zusicherungen (act. 12 S. 6 f., Rz. 4a; S. 11 Rz. 5). Zudem stellte sie sich auf den Standpunkt, bei der von den Klägern eingereichten Broschüre handle es sich nur um eine im Zusammenhang mit der Erstvermietung erstellte Dokumentation, in welcher die potentiellen Mieter unter anderem darauf hingewiesen worden seien, dass die Überbauung "L. _____" als Minergie-Überbauung konzipiert worden sei. Zudem sei in allgemeiner Weise erläutert worden, was Minergie bedeute, nämlich unter anderem eine bessere Wärmedämmung und eine Komfortlüftung, eine Reduktion des Energieverbrauchs, eine Schonung der Umwelt und als angenehmer Nebeneffekt geringere Nebenkosten. Eine Zusicherung tiefer Nebenkosten könne daraus nicht abgeleitet werden, umso mehr, als diese Dokumentation nicht Bestandteil des Mietvertrages sei (act. 12 S. 6, Rz. 3b).

Im Rahmen der Duplik erhob die Beklagte zudem bezüglich der absichtlichen Täuschung den Einwand der Verwirkung bzw. – hinsichtlich der Rückerstattung der Beträge – die Einrede der Verjährung (act. 23 S. 10, Rz. 22). So sei den Klägern 1 und 2 am 27. Dezember 2010, am 8. Oktober 2012 und anfangs Juni 2013 die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Perioden 2008/2009, 2009/2010 bzw. 2010/2011 zugestellt worden. Alle diese Abrechnungen hätten hohe Nachforderungen aufgewiesen, nämlich Fr. 1'134.35, Fr. 918.20 und Fr. 1'827.30 (act. 23 S. 10, Rz. 22; act. 3/26; 3/31; 3/34; 3/23). Auch die den Klägern 3 und 4 am 8. Oktober 2012 und anfangs Juni 2013 zugestellten Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Perioden 2009/2010 und 2010/2011 hätten hohe Nachzahlungen aufgewiesen, nämlich Fr. 1'818.75 und Fr. 1'607.40 (act. 23 S. 11, Rz. 22; act. 3/33; 3/36). Schliesslich hätten auch die Kläger 5 und 6 jeweils von Mietbeginn an hohe Nachzahlungen leisten müssen, nämlich gemäss der Abrechnung für die Periode 2006/2007 vom 21. November 2007 Fr. 1'214, gemäss Abrechnung für die Periode 2007/2008 vom 8. Dezember 2009 Fr. 1'821.35, gemäss der Abrechnung für die Periode 2008/2009 vom 27. Dezember 2010 Fr. 1'810.– und gemäss der Abrechnung für die Periode 2010/2011 von anfangs

Juni 2013 Fr. 1'750.75 (act. 23 S. 11, Rz. 22; act. 3/24-25; 3/29; 3/35). Sämtliche Kläger hätten also seit Jahren davon Kenntnis, dass jeweils hohe Nachzahlungen aus den Nebenkostenabrechnungen resultieren würden, mithin die in den Mietverträgen vereinbarten Akontozahlungen für die im Mietvertrag ausgeschiedenen Nebenkosten nicht ausreichen würden. Entgegen den Klägern sei der Irrtum, hohe Nachzahlungen leisten zu müssen, damit nicht erst am 9. Januar 2016 entdeckt worden. Dennoch hätten die Kläger erst am 14. April 2016 geltend gemacht, sie seien in Bezug auf die Kostendeckung der Akontozahlungen für die Nebenkosten getäuscht worden (act. 23 S. 11 f., Rz. 23; Prot. Vi. S. 25).

2.1.3 Im Rahmen der Stellungnahme zur Duplik machten die Kläger sodann geltend, erst mit der Kenntnisnahme der Wohnungsausschreibungen vom März 2016, in welchen Wohnungen in der streitgegenständlichen Überbauung wieder mit zu tiefen Nebenkosten ausgeschrieben worden seien, sei ihnen klar geworden, dass die zu tief angesetzten Nebenkosten seitens der Verwaltung System hätten (act. 28 S. 9 f., Rz. 9; act. 3/66).

2.2 Die Vorinstanz hat den Hauptantrag der Kläger abgewiesen und sich dabei zunächst auch den Standpunkt gestellt, die einjährige Verwirkungsfrist gemäss Art. 31 Abs. 1 OR zur Erklärung der Nichthaltung des Vertrages wegen eines durch Täuschung bewirkten Willensmangels sei verpasst worden (act. 51 S. 8 ff., E. III.1.2). Im Sinne einer Alternativbegründung hielt sie zudem fest, eine absichtliche Täuschung sei auch inhaltlich zu verneinen (act. 51 S. 10 ff., E. III.1.3). Zur Begründung ihres Hauptstandpunkt verwies die Vorinstanz zunächst darauf, dass die Frist gemäss Art. 31 OR in Fällen der Täuschung mit der Entdeckung zu laufen beginne, wobei sichere Kenntnis der Täuschungshandlung notwendig sei, wohingegen blosse Zweifel nicht genügen würden (act. 51 S. 8, E. III.1.2.1). Die Vorinstanz stellte sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Kläger hätten bereits durch die Zustellung der Nebenkostenabrechnungen bis und mit der Periode 2010/2011, welche allen Klägern bis spätestens Ende Mai 2013 zugestellt worden seien und welche insoweit ein konstantes Bild gezeichnet hätten, als die Akontozahlungen für keine Periode ausreichend gewesen seien, erkennen müssen, dass sie alljährlich mit Nebenkostennachzahlungen konfrontiert sein würden. Es sei vor

diesem Hintergrund abwegig, den Beginn der einjährigen Anfechtungsfrist im Sinne von Art. 31 OR erst im Zeitpunkt der entdeckten Wohnungsinserate anzunehmen. Vielmehr entspreche das Abstellen auf den Zeitpunkt im Mai 2013, als die Kläger über mehrere Abrechnungsperioden dokumentiert gewesen seien, letztlich der konsequenten Fortführung der klägerischen Sachdarstellung, wonach man sich im Zeitpunkt der Wohnungsbesichtigung bzw. vor Mietantritt darüber erkundigt habe, ob die Akontozahlungen ausreichend seien; einem Umstand also, welchem die Kläger eine hohe Bedeutung hätten beigemessen haben wollen. Dagegen erscheine es treuwidrig im Sinne von Art. 25 OR, sich erst im Jahr 2016 auf die absichtliche Täuschung zu berufen, was keinen Rechtsschutz verdiene (act. 51 S. 9, E. III.1.2.3). Da sich die Kläger erstmals bei der Anhängigmachung der Schlichtungsverfahren in für die Beklagte erkennbarer Weise auf absichtliche Täuschung berufen hätten, seien die Anfechtungserklärung der Kläger im Sinne von Art. 31 OR in ihren jeweiligen Eingaben an die Schlichtungsbehörde in Miet-sachen des Bezirks Bülach zu erblicken, mithin für die Kläger 1 und 2 per 1. März 2016, für die Kläger 3 und 4 per 13. April 2016 sowie für die Kläger 5 und 6 per 20. Mai 2016 (act. 51 S. 9 f., E. III.1.2.4). Da die Frist zur Anfechtung des Mietvertrages – wie gesehen – bereits im Mai 2013 begonnen habe, sei das Recht der Kläger zur Anfechtung des Mietvertrages infolge Fristablauf verwirkt und der Mietvertrag gelte im Sinne von Art. 31 Abs. 1 OR als genehmigt. Daher hätten sich die Kläger auch hinsichtlich der Abrechnungen für die Folgeperioden der Jahre 2011/12 bis und mit 2013/14 nicht auf die absichtliche Täuschung berufen können und die diesbezüglichen Ansprüche seien somit allesamt abzuweisen (act. 51 S. 10. E. III.1.2.5).

2.3 Die Kläger vertreten im Berufungsverfahren den Standpunkt, sie hätten entgegen der Vorinstanz die Erklärungsfrist nach Art. 31 OR mit der Anhängigmachung der jeweiligen Schlichtungsbegehren eingehalten. So hätten sie entgegen der Vorinstanz die Unrechtmässigkeiten und die Absicht der Beklagten nicht schon weit vor 2016 kennen müssen, weshalb die Frist auch nicht bereits im Mai 2016 abgelaufen sei. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, weshalb sie hätten erkennen müssen, dass die Beklagte ihnen auch nicht nebenkostenfähige Kosten, insbesondere Unterhalt und Abschreibungen, über die Nebenkostenabrechnun-

gen belaste (act. 52 S. 9 f., Rz. 4). Auch habe ihnen die Beklagte nicht plausibel erklärt, woraus die unerklärlich hohen Nachzahlungen bis am 17. Juni 2015 resultiert seien (act. 52 S. 10, Rz. 5). Die Kläger weisen weiter darauf hin, dass sowohl für den Grundlagenirrtum als auch für die Täuschung hinsichtlich der Genehmigung des Vertrages sichere Kenntnis des Willensmangels vorausgesetzt werde, wohingegen bloss unbestimmte Zweifel nicht genügen würden. Ausserdem fügen sie an, der Verjährungslauf werde weder im Zeitpunkt der Zustellung der jeweiligen Nebenkostenabrechnung ausgelöst, noch beginne er in dem Zeitpunkt, von dem an der Mieter sich nach der Rechtslage hätte erkundigen können; vielmehr beginne der Verjährungslauf erst mit tatsächlicher Kenntnisnahme des Bereicherungsanspruchs (act. 52 S. 10, Rz. 4 ff.). Sie selbst hätten erst dann Zweifel an der Korrektheit der Nebenkostenabrechnungen bekommen, als sie sich beim Mieterverband erkundigt hätten. Kenntnis von der Absicht der Beklagten hätten sie zudem erstmals gehabt, als die Beklagte am 10. März 2016 die Nebenkosten einer Leerwohnung wieder viel zu tief ausgeschrieben habe, obwohl sie gewusst habe, dass die Kosten viel höher ausfallen würden (act. 52 S. 10, Rz. 5). Zudem seien sie bis im Juni 2015 noch davon ausgegangen, dass die Verwaltung im Falle eines Fehlers eine Korrektur vornehmen werde. Erst nach vielen Ausflüchten und der gleichzeitigen Betreuung sowie der erneuten tiefen Ausschreibung von Nebenkosten bei Leerwohnungen, habe sich die Absicht der Beklagten gezeigt (act. 53 S. 10 f., E. III.5). Entgegen der Vorinstanz liege deshalb keine Genehmigung des Vertrages vor, sondern sie hätten vielmehr die Frist mit den von ihnen am 1. März 2016 (Kläger 1 und 2), 13. April 2016 (Kläger 2 und 4) bzw. 20. Mai 2016 (Kläger 5 und 6) abgegebenen Anfechtungserklärungen eingehalten (act. 52 S. 11, Rz. 7).

2.4 Wenn ein Vertragsschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des anderen zu dem Vertragsabschlusse verleitet worden ist, so ist der Vertrag für ihn auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setzt einerseits voraus, dass der Vertragspartner – durch positives Verhalten oder durch Schweigen (vgl. BGE 132 II 161 E. 4.1; BGE 116 II 431 E. 3a) – absichtlich getäuscht wurde, wobei Eventualvorsatz für die Täuschungsabsicht genügt (BGE 53 II 143

E. 1a). Andererseits ist erforderlich, dass der Vertragspartner durch die Täuschung zum Vertragsabschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung hervorgerufene Irrtum muss somit kausal für den Abschluss des Vertrages gewesen sein (BGE 136 III 528 E. 3.4.2; BGE 132 II 161 E. 4.1; BGE 106 II 346 E. 4b). Unter den Tatbestand der absichtlichen Täuschung fallen dabei nicht nur Fälle, in denen die Täuschung unmittelbarer Grund zum Vertragsabschluss war (*dolus causam dans*), sondern auch diejenigen Fälle, in welchen der Getäuschte den Vertrag ohne die Täuschung mit einem anderen Inhalt abgeschlossen hätte (*dolus incidens*; vgl. dazu etwa BK OR-SCHMIDLIN, 2. Aufl. 2013, Art. 28 N 76), wobei in diesen Fällen unter Umständen eine Teilnichtigkeit des Vertrages im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR zu prüfen ist (BGE 99 II 308 E. 4c; BGE 81 II 213, E. 2c; SCHMIDLIN, a.a.o., Art. 28 N 79). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat (act. 51 S. 8, E. III.1.2.1), hat der durch Täuschung beeinflusste Teil dem anderen binnen Jahresfrist zu eröffnen, dass er den Vertrag nicht halte, ansonsten der Vertrag als genehmigt gilt (Art. 31 Abs. 1 OR).

2.4.1 Die Kläger verlangten mit ihrem Hauptbegehren vor Vorinstanz, ihnen seien *sämtliche* Nebenkostenzahlungen, welche sie seit Mietbeginn bis zur Abrechnungsperiode 2013/2014 über die in den Mietverträgen vom 9. Juli 2008 (Kläger 1 und 2; act. 3/9), 16. Dezember 2008 (Kläger 3 und 4; act. 3/12) bzw. 6. März 2006 (Kläger 5 und 6; act. 3/16) vereinbarten Akontozahlungen von Fr. 230.– (Kläger 1 und 2) bzw. Fr. 250.– (Kläger 3 bis 6) hinaus geleistet haben, zu erstatten (vgl. act. 21 S. 1 f., Antrag 1). Konkret ergab dies gemäss klägerischer Sachverhaltsdarstellung bei den Klägern 1 und 2 einen Betrag von Fr. 9'723.30, bei den Klägern 3 und 4 einen solchen von Fr. 9'434.55 und bei den Klägern 5 und 6 einen solchen von Fr. 13'286.25 (vgl. act. 21 S. 2). Ihr Rückforderungsbegehren begründeten sie – wie bereits erwähnt – damit, dass sie von der Beklagten bei Vertragsschluss absichtlich über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten getäuscht worden seien, weil ihnen mündlich bzw. mittels einer Broschüre zugesichert worden sei, dass die vereinbarten Akontozahlungen zur Deckung der Nebenkosten ausreichen würden. Vor Vorinstanz unbestritten war in diesem Zusammenhang, dass sich die Kläger erstmals mit Anhebung der jeweiligen Schlichtungsbegehren im Jahr 2016 auf absichtliche Täuschung berufen haben (vgl. act. 52 S. 11,

Rz. 8). Streitig war hingegen, ob mit der Einreichung der Schlichtungsbegehren die Frist zur Anfechtung des Vertrages gemäss Art. 31 Abs. 1 OR gewahrt wurde. Art. 31 Abs. 2 OR setzt den Beginn der Frist auf die Entdeckung der Täuschung fest. Erforderlich ist sichere Kenntnis, blosser Zweifel genügen nicht (vgl. etwa BGE 108 II 102 E. 2a; BGer 4A_570/2012 vom 16. April 2013, E. 3.5). Insbesondere ist bei einer Täuschung auch die sichere Erkenntnis erforderlich, dass der Mangel durch falsche Vorspiegelung von Tatsachen verursacht worden ist. Angesichts der Tragweite des Rechtsverzichts, der in einer Genehmigung liegt, kann namentlich bei einer absichtlichen Täuschung nicht leichthin auf vorbehaltloses Einverständnis geschlossen werden (108 II 102 E. 2a m.w.H; BGer 4C.326/2002 vom 7. Februar 2003, E. 3.2).

2.4.2 Die Kläger vertraten vor Vorinstanz die Ansicht, die Frist nach Art. 31 Abs. 1 OR habe erst im Frühjahr 2016 zu laufen begonnen, als sie durch ein Wohnungsinserat für eine Wohnung in der streitgegenständlichen Überbauung, in welchem die Nebenkosten erneut zu tief angesetzt gewesen seien, entdeckt hätten, dass die zu tief angesetzten Nebenkosten seitens der Verwaltung System hätten. Die Vorinstanz ist dieser Argumentation zu Recht nicht gefolgt, sondern hat richtigerweise darauf verwiesen, dass allen Klägern die Nebenkostenabrechnungen bis und mit der Abrechnungsperiode 2010/2011 bis spätestens Ende Mai 2013 zugestellt worden sind, womit alle Kläger bis zu diesem Zeitpunkt mindestens zwei Nebenkostenabrechnungen erhalten haben (act. 51 S. 9, E. III.1.2.3). Wie die Vorinstanz korrekt feststellte, zeichnen diese Abrechnungen insoweit ein konstantes Bild, als die Akontozahlungen für keine Nebenkostenperiode ausreichend waren (act. 51 S. 9, E. 1.2.3), sondern vielmehr jeweils hohe Nachzahlungen fällig wurden. Daraus hat die Vorinstanz richtigerweise abgeleitet, dass den Klägern bereits Ende Mai 2013 klar sein musste, dass die von ihnen geleisteten Akontozahlungen entgegen den von ihnen behaupteten Zusicherungen der Beklagten nicht zur Deckung der Nebenkosten ausreichend sind. Wird nämlich jemandem – wie dies die Kläger behaupten – bei Vertragsabschluss zugesichert, dass die vertraglich vereinbarten Akontozahlung zur Deckung der gesamten Kosten genügen würden, dann ist eine Täuschung über diese Tatsache ohne Weiteres bereits dann sicher erkennbar, wenn dennoch Nachzahlungen anfallen.

Nichts anderes können die Kläger aus dem Hinweis ableiten, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung – auf welche im Übrigen auch die Vorinstanz verweist (vgl. act. 51 S. 8, E. III.1.2.1) – sei die Entdeckung der absichtlichen Täuschung im Zeitpunkt der Kenntnis der Täuschungshandlung, durch die der Irrtum erregt wurde, anzunehmen, wobei sichere Kenntnis der Täuschungshandlung erforderlich sei und blosser Zweifel nicht genügen. Mithin wollen die Kläger daraus zu Unrecht ableiten, neben der Tatsache, dass sie über die tatsächliche Höhe der Akontobeiträge getäuscht worden seien, sei für den Beginn des Fristenlaufs gemäss Art. 31 Abs. 1 OR auch relevant, weshalb die Akontobeiträge zur Deckung der Nebenkosten nicht ausreichend gewesen seien. Das ist unzutreffend, es kommt vielmehr einzig auf die sichere Kenntnis an, dass die Akontobeiträge entgegen den behaupteten Zusicherungen eben nicht ausreichend sind. Entsprechend hat die Vorinstanz auch richtig erkannt, dass es für das Erkennen der von den Klägern behaupteten Täuschung nicht von Bedeutung ist, ob die Beklagte die Nebenkosten "systematisch" zu tief angesetzt habe (vgl. act. 51 S. 8 f., E. III.1.2.2.), denn auch dieser Einwand zielt auf die hier irrelevante Frage nach dem Grund der nach Meinung der Kläger zu hohen Nebenkosten ab. Im Übrigen ist hinsichtlich dieses Einwandes der Kläger bereits von vornherein nicht erkennbar, was die Kläger daraus ableiten wollen, denn für die Vereinbarung von Akontozahlungen für Nebenkosten gilt im Rahmen der Regeln des Obligationenrechts die Vertragsfreiheit, weshalb es entgegen der offenbaren Meinung der Kläger ohne Weiteres zulässig ist, vom Mieter nur eine tief bemessene Akontozahlung zu verlangen und die Nebenkosten auf diese Weise zugunsten des Mieters vorzufinanzieren. Mithin besteht weder der Anspruch noch die Vermutung, dass die Akontozahlungen den jährlich für Nebenkosten geschuldeten Betrag ungefähr decken (dazu BGE 132 III 24 E. 5.1.1 und 5.2; BGer 4A_268/2010 vom 4. Februar 2010 in: mp 2010 S. 116; zuletzt bestätigt in BGer 4A_339/2018 vom 29. Januar 2019, E. 1).

Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Frist nach Art. 31 Abs. 1 OR spätestens im Frühjahr 2013, als alle Kläger im Besitz der Nebenkostenabrechnungen bis und mit der Abrechnungsperiode 2010/2011 waren, zu laufen begann (act. 51 S. 11, E. III.1.2.3). Da sich die Kläger

unbestrittenermassen (vgl. act. 52 S. 11, Rz. 8) erstmals mit Anhebung der jeweiligen Schlichtungsbegehren im Jahr 2016 auf absichtliche Täuschung beriefen, ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, das Recht zur Anfechtung des Mietvertrages sei zufolge Ablaufs der Frist gemäss Art. 31 Abs. 1 OR verwirkt (act. 51, S. 10, E. III.1.2.5).

2.4.3 Im Berufungsverfahren stellen sich die Kläger sodann – soweit ersichtlich erstmals – auf den Standpunkt, eine absichtliche Täuschung sei auch darin zu sehen, dass ihnen die Beklagte nicht von ihnen zu tragende Kosten in Rechnung gestellt habe, indem sie ihnen im Verborgenen "via Contracting" und ohne Hinweis darauf auch Unterhalt, Abschreibungen und Reparaturen via Nebenkosten überwältigt habe (vgl. act. 52 S. 9, Rz. 1). Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang – insbesondere hinsichtlich der "Contractingkosten" – neue Tatsachenbehauptungen aufstellen, sind diese vorliegend gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO grundsätzlich nicht mehr zu hören, weshalb sich entsprechende Weiterungen erübrigen würden. Soweit es sich dabei jedoch – zumindest teilweise – auch um eine neue rechtliche Argumentation gestützt auf bereits vorinstanzlich gemachte Tatsachenbehauptungen handelt, ist anzufügen, dass auch dieses neue Vorbringen nicht dazu führt, dass die Frist nach Art. 31 Abs. 1 OR später als Ende Mai 2013 zu laufen begonnen hat, denn auch bei diesen Vorbringen geht es im Kern um die Frage, weshalb die Nebenkosten höher als angeblich zugesichert waren. Wie gesehen spielt dies jedoch, genauso wie die Korrektheit der Nebenkostenabrechnung generell, für die Frage, ob die Kläger *in Hinblick auf den Vertragsschluss* von der Beklagten über die Höhe der Nebenkosten absichtlich getäuscht worden sind, keine Rolle. Soweit die Kläger mit dem genannten Vorbringen zur Inrechnungstellung der "Contracting-Kosten" sodann scheinbar eine eigenständige Täuschung geltend machen wollen, ist anzufügen, dass die Kläger bei ihrem diesbezüglichen Vorbringen in Bezug auf die Einhaltung der Frist nach Art. 31 Abs. 1 OR einerseits die Verwirkungsfrist zur Anfechtung des Vertrages nach Art. 31 Abs. 1 OR mit der Verjährungsfrist nach Art. 67 OR vermischen und andererseits nicht klar zwischen ihrem Hauptstandpunkt, wonach sie über die Höhe der Nebenkosten getäuscht worden seien, und ihrem (nachfolgend noch zu behandelnden) Eventualstandpunkt, wonach ihnen auch Kosten in Rechnung ge-

stellt worden seien, deren Übernahme nicht vereinbart worden sei oder die ihnen als Mieter von vornherein nicht hätten in Rechnung gestellt werden dürfen, unterscheiden. Anzumerken ist dazu grundsätzlich, dass, soweit dem Mieter durch den Vermieter unter dem Titel "Nebenkosten" Positionen in Rechnung gestellt werden, deren Übernahme entweder nicht vereinbart wurde, oder die dem Mieter von vornherein nicht belastet werden dürfen, dem Mieter gestützt auf die Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung unter Umständen ein Rückforderungsanspruch zukommt, welcher für die letzten 10 Jahre geltend gemacht werden kann und welcher innert eines Jahres, nachdem der Mieter von seinem Anspruch tatsächlich Kenntnis erlangt hat, verjährt (vgl. Art. 67 Abs. 1 OR). Wenn die Kläger im Zusammenhang mit der von ihnen in erster Linie geltend gemachten absichtlichen Täuschung darauf verweisen, dass der Verjährungslauf weder im Zeitpunkt der Zustellung der jeweiligen Nebenkostenabrechnung ausgelöst werde, noch bereits in dem Zeitpunkt beginne, von dem an der Mieter sich nach der Rechtslage hätte erkundigen können, übersehen sie, dass diese Rechtsprechung den Beginn der Verjährungsfrist nach Art. 67 Abs. 1 OR und nicht den Beginn der Frist zur Anfechtung des Vertrages nach Art. 31 Abs. 1 OR betrifft (vgl. den von den Klägern in act. 52 S. 10, Rz. 4 und 5 mehrfach zitierten BGer 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006, in: mp 2006 S. 272 ff.). In Bezug auf den Beginn der Verwirkungsfrist nach Art. 31 OR können die Kläger daraus somit nichts ableiten.

Im Sinne eines Zwischenfazit ist deshalb festzuhalten, dass der Hauptanspruch der Kläger, mit welchem sie die Erstattung sämtlicher seit Mietbeginn über die vertraglich vereinbarten Akontobeiträge hinaus geleisteten Nebenkostenzahlungen verlangten, von der Vorinstanz zu Recht mit der Begründung abgewiesen wurde, die Frist zur Anfechtung des Vertrages gemäss Art. 31 Abs. 1 OR sei verwirkt. Die diesbezügliche Berufung der Kläger (Berufungsanträge 1 und 2.1-3) ist folglich abzuweisen. Weiterungen, insbesondere zur Eventualbegründung der Vorinstanz, wonach das klägerische Hauptbegehren gestützt auf Art. 28 OR auch in materieller Hinsicht abzuweisen sei, erübrigen sich (act. 51 S. 10 ff., act. III.1.3). Obsolet wird sodann auch der Rückweisungsantrag der Kläger (vgl. Berufungsantrag 3), da sich dieser nur auf die nicht zu behandelnde Eventualbegründung der Vorinstanz bezieht (vgl. act. 52 S. 11 ff., Rz. 11 ff.). An dieser Stelle

der Vollständigkeit halber anzumerken ist, dass darauf, ob den Klägerin allenfalls gestützt auf Art. 67 Abs. 1 OR für nicht vereinbarte oder ihnen zu Unrecht in Rechnung gestellte Nebenkosten ein Rückforderungsanspruch zusteht, nachstehend bei der Prüfung des vorinstanzlichen Eventualantrages der Kläger einzugehen sein wird.

3. Zum vorinstanzlichen Eventualstandpunkt der Kläger: Teilungültigkeit der Nebenkostenabrede aufgrund von Dissens bzw. mangelnder Nebenkostenfähigkeit (Berufungsantrag 4)

3.1 Mit ihrem vorinstanzlichen Eventualbegehren haben die Kläger verlangt, es sei festzustellen, dass nicht sämtliche Nebenkosten genügend klar und gesondert aus dem Mietvertrag ausgeschieden worden seien; mithin seien die ungültigen oder unklaren Positionen aus dem Mietvertrag zu streichen (vgl. vorinstanzlicher Antrag 2).

3.1.1 Im Berufungsverfahren haben die Kläger dieses Rechtsbegehren präzisiert bzw. das Feststellungsbegehren um ein Forderungsbegehren erweitert und beantragen nunmehr, es sei festzustellen, dass die Nebenkosten, wie Hauswartraummiete, Kleinspesen, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Kanalisation, Serviceabonnement Wasserenthärtungsanlage, Serviceabonnement Feuerlöscher, Serviceabonnement Lift(reparaturen), Serviceabonnement Entlüftungsanlage, Serviceabonnement Pumpen, Serviceabonnement Waschmaschine/Tumbler sowie Facilitymanagementdienstleistungen nicht genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden wurden bzw. sei festzuhalten, dass die ungültigen und unklaren Nebenkostenpositionen, welche den Unterhalt betreffen, nicht geschuldet seien und es seien den Berufungsklägern die in Ziff. 2.1 und 2.3 [der Berufungsanträge] genannten Beträge zurückzuerstatten (act. 52 S. 2 f., Antrag 4).

3.1.2 Festzuhalten ist vorab, dass durch das Rechtsbegehren die Klage bestimmt und das Prozessthema festgelegt wird (BENEDIKT SEILER, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, Rz. 1370). Im Berufungsverfahren, welches eine Fortsetzung des Prozesses über den bisherigen Streitgegenstand vor einem in der Gerichtshierar-

chie höheren Gericht darstellt (vgl. etwa ZK ZPO-REETZ, 3. Aufl. 2016, Vorbem. zu Art. 308-318 N 12), kann das Rechtsbegehren deshalb nicht mehr ohne weiteres geändert werden. Konkret ist im Berufungsverfahren eine Änderung des Rechtsbegehrens nur noch dann zulässig, wenn einerseits die Voraussetzungen von Art. 227 ZPO erfüllt sind, also der geänderte oder neu geltend gemachte Anspruch nach derselben Klageart zu beurteilen ist und er mit dem bisherigen Anspruch entweder in einem sachlichen Zusammenhang steht, oder die Gegenpartei der Klageänderung zustimmt. Andererseits ist im Berufungsverfahren zusätzlich erforderlich, dass die Änderung durch neue Tatsachen oder Beweismittel veranlasst wurde (Art. 317 Abs. 2 ZPO). Grundsätzlich stellt sich deshalb vorliegend die Frage, ob es sich bei der Änderung bzw. Konkretisierung des Eventualrechtsbegehrens durch die Kläger um eine Klageänderung handelt, oder ob die Präzisierung des Eventualrechtsbegehrens durch das vorinstanzliche Hauptbegehren gedeckt ist. Im Falle des Vorliegens einer Klageänderung wäre zudem deren Zulässigkeit zu beurteilen. Im Berufungsverfahren haben sich weder die Kläger noch die Beklagte zu diesem Thema geäußert. Da das Eventualrechtsbegehren der Kläger – wie noch zeigen sein wird – sich jedoch unabhängig von der Zulässigkeit der Klageänderung als unbegründet erweist und deshalb abzuweisen sein wird, kann auf entsprechende Weiterungen verzichtet werden.

3.1.3 Der Klarheit halber ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Kläger mit ihrem Eventualbegehren zwei Standpunkte vermischen. So werfen sie mit der Bezeichnung einzelner Nebenkostenpositionen als *nicht genügend klar bzw. gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden* einerseits die Frage auf, ob eine besondere Vereinbarung über die Nebenkosten i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR (gültig) zustande gekommen sei, mithin bezüglich der von den Mietern zu übernehmen den Nebenkosten bei Vertragsabschluss ein Konsens zwischen den Parteien bestanden habe. Andererseits stellen die Kläger mit ihrem Eventualstandpunkt zur Diskussion, ob einzelne Aufwendungen den Neben- bzw. Betriebskostenbegriff erfüllen, sie mithin nebenkostenfähig sind, indem sie beantragen, es seien die *ungültigen, mithin den Unterhalt betreffenden Nebenkostenpositionen* zu streichen. Grundsätzlich ist klar zwischen diesen beiden Fragen zu unterscheiden. Nachfolgend ist deshalb – der Systematik des vorinstanzlichen Entscheides folgend (vgl.

act. 51 E. III.2.-4.) – zunächst auf die Frage des Vorliegens einer gültigen Nebenkostenabrede und hernach auf die Nebenkostenfähigkeit der von den Klägern gerügten Positionen einzugehen.

3.2 Zur Teilungültigkeit der Nebenkostenabrede aufgrund von Dissens

3.2.1 *Zur Frage des Vorliegens einer besonderen Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR*

3.2.1.1 Die Kläger haben vorinstanzlich das Bestehen eines Konsenses zwischen den Parteien in Bezug auf die Nebenkostenabrede bestritten. Zur Begründung brachten sie vor, die Mietverträge seien dergestalt unübersichtlich, dass man beim Durchlesen am Schluss des Dokumentes nicht mehr wisse, was man am Anfang gelesen habe. Die Verbindlichkeit der Nebenkostenabrechnung sei deshalb zu verneinen. Eine standardisierte Aufzählung der Nebenkosten genüge nicht, wenn sich nicht beide Parteien darüber klar und einig gewesen seien, welche Nebenkosten zu tragen seien. In casu hätten sie als Mieter nie genau verstanden, weshalb die Beklagte ihnen praktisch blanco sämtliche Nebenkosten überwälzen wolle. Erst als nach Jahren die Nebenkostennachzahlungen mehrere Tausend Franken ausgemacht hätten, seien sie stutzig geworden (act. 1 S. 8). Für Laienmieter sei es nicht nachvollziehbar, welche Kosten sich unter den von der Beklagten aufgezählten (angeblichen) Nebenkosten alles verbergen würden. Ausserdem sei es für sie nicht zumutbar, sämtliche Nebenkosten aus Beiblättern und mehrseitigen Mietverträgen zusammenzusuchen, um sich von ihnen ein Bild machen zu können. Sie könnten nicht mit Nebenkosten einverstanden sein, die sie nicht verstanden hätten (act. 21 S. 9; act. 52 S. 13, Rz. 2.1).

3.2.1.2 Gemäss Art. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrages eine übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Das Gesetz bestimmt, dass der Mieter die Nebenkosten nur dann bezahlen muss, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Damit bringt das Gesetz zum Ausdruck, dass normalerweise der Vermieter die Nebenkosten zu tragen hat. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, welche im Mietvertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mit anderen Worten

sind die anfallenden Kosten ohne eine besondere Vereinbarung, wonach diese vom Mieter separat zu zahlen sind, im Mietzins enthalten (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; BGE 121 III 460 E. 2a/aa; BGer 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009, E. 2.1). Bei Art. 257a Abs. 2 OR handelt es sich nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung nicht um eine Vorschrift, die besondere Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung aufstellt, sondern vielmehr um eine besondere Auslegungsregel, nach der alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, vom Vermieter getragen werden (vgl. etwa BGer 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 4; BGer 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1, m.w.H.).

a) Die Vorinstanz hat hinsichtlich der konkret zu beurteilenden Regelung – unter Ausschluss der Frage des Zustandekommens einer besonderen Vereinbarung über die Warmwasserkosten, auf welche nachfolgend (Ziff. III.3.2.2) separat einzugehen sein wird – zunächst festgehalten, die Nebenkostenpositionen seien vorliegend in den Mietverträgen selbst festgehalten. Zum einen würden im Rahmen der Mietzinsfestlegung die Nebenkosten als "Heizung-/Betriebskosten akonto" separat ausgewiesen, zum anderen erfolge die Auflistung der einzelnen Nebenkosten für die Kläger 1-2 sowie 3-4 auf der Rückseite des zweiseitigen Mietvertrages unter dem Titel "Besondere Vereinbarungen - Heizung/Betriebskosten akonto" und für die Kläger 5-6 unter dem Titel "Anrechenbare Nebenkosten" in einem 13-seitigen Vertragswerk. Dem Leser dieser Aufstellung werde ohne Weiteres klar, dass der für die Heiz- und Betriebskosten insgesamt geschuldete Akontobetrag bestimmt werde, nicht jedoch die einzelnen, zu Lasten des Mieters gehenden Positionen ausgeschieden würden. Über diese gebe die separate Auflistung Auskunft. Angesichts der Titulierung "Besondere Vereinbarungen - Heizung/ Betriebskosten akonto" bzw. "Anrechenbare Nebenkosten" sehe der Mieter ohne grosse Denkanstrengung, dass er für die Heiz- und Nebenkosten einen Akontobetrag von Fr. 230.– bzw. Fr. 250.– zu bezahlen habe und die damit abgedeckten Heiz- und Nebenkosten-Positionen der gleichnamigen Aufstellung zu entnehmen seien. Dass die Heizkosten besonders erwähnt seien, obwohl es sich dabei auch um Nebenkosten handle, könne ebenso wenig Verwirrung stiften, werde doch damit einfach die wichtigste Position der Nebenkosten schon mit dem

Oberbegriff genannt. Von den Klägern als mündige Personen könne erwartet werden, dass sie die streitgegenständlichen Vertragstexte gründlich durchgelesen und verstanden hätten (act. 51 S 14, E. III.2.4). Die Vorinstanz hob sodann hervor, dass die Aufzählung der Nebenkosten im Mietvertrag selbst enthalten sei, wobei es sich bei den vorliegenden Mietverträgen um im mietvertraglichen Kontext übliche Vertragswerke handle. Die Nebenkostenabreden zwischen den Klägern und der Beklagten seien daher als eindeutig sowie hinreichend klar zu qualifizieren, weshalb deren Gültigkeit zu bejahen sei (act. 51 S. 14, E. III.2.4).

b) Die Kläger halten dieser Erwägung der Vorinstanz im Rahmen ihrer Berufung entgegen, es sei unzutreffend und aktenwidrig, dass aus dem Mietvertrag ohne weiteres klar werde, welche Kosten unter dem Titel *"Heiz/Betriebskosten akonto, Stichtag 30. Juni"* anfallen würden. Sodann listen die Kläger alle auf der Rückseite der Mietverträge der Kläger 1 bis 4 genannten Nebenkostenpositionen nochmals einzeln auf (vgl. act. 52 S. 16, Rz. 23) und machen geltend, wenn mathematisch so klar wäre, welche Kosten unter diese Positionen fallen würden, wie dies die Vorinstanz ausführe, dann seien selbst die Heizkosten nicht geschuldet.

Weshalb sie zu diesem Schluss kommen und weshalb der Vorinstanz, welche konkret auch auf die Positionierung der Heizkosten im Titel der Auflistung der Nebenkosten eingeht, eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder eine unrichtige Rechtsanwendung anzulasten sei, legen die Kläger allerdings nicht dar. Indem sie erneut alle in den Mietverträgen enthaltenen Nebenkosten auflisten und sich dann auf den Standpunkt stellen, diese Auflistung sei unklar, scheinen die Kläger wie bereits vorinstanzlich (vgl. act. 1 S. 13; act. 21 S. 9; act. 28 S. 2) den Standpunkt zu vertreten, die in ihren Mietverträgen enthaltene Nebenkostenabrede habe bereits aufgrund ihrer Länge und der Anzahl aufgeführter Nebenkostenpositionen als unklar zu gelten. Dies ist indes nicht zutreffend. Entscheidend ist einzig, ob die einzelnen Nebenkostenpositionen dergestalt eindeutig und klar bezeichnet sind, dass vom Mieter verstanden werden kann, welche Kosten von ihm zu tragen sind. Vorliegend ist die Vorinstanz auf die Vorbringen der Kläger, wonach die Benennung der einzelnen vom Mieter zu übernehmenden Nebenkostenpositionen ungenügend erfolgt sei, eingegangen und sie ist dabei zu Recht zum Schluss ge-

kommen, im konkreten Fall seien die von den Mietern zu übernehmenden Nebenkosten im Mietvertrag selbst benannt, wobei die Kläger als Mieter dieser Auflistung ohne weitere Denkanstrengung entnehmen könnten, welche Nebenkosten sie zu tragen hätten. Weshalb diese Erwägung der Vorinstanz falsch sein soll und sie aufgrund der im Mietvertrag enthaltenen Nebenkostenauflistung nicht ohne Weiteres erkennen konnten, welche Nebenkosten sie zusätzlich zum Mietzins werden tragen müssen, wird von den Klägern ebenso wenig dargetan, wie sie Aktenstellen benennen, welche die von ihnen pauschal vorgetragene Aktenwidrigkeit der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung belegen würden. Eine rechtsgenügende Begründung der Berufung liegt deshalb insoweit nicht vor.

c) Weiter bemängeln die Kläger, es sei unklar, "welche Aufwendungen in casu unter der Position 'Pumpenschächte' oder wie weit die 'Kanalisationsspülungen' fallen würden. Dass es sich dabei um Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 256 Abs. 2 OR handle, sei nach Treu und Glauben auch für den mündigen Laien nicht sofort erkennbar" (act. 52 S. 16, Rz. 23). Mit diesem Vorbringen suggerieren die Kläger zunächst ohne nähere Begründung, Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid oder Hinweis auf entsprechende Aktenstellen, dass es sich bei der im Mietvertrag der Kläger 1 bis 4 enthaltenen Position "Kosten Kanalisationsspülungen und Pumpenschächte" (vgl. act. 3/9; act. 3/12) um Unterhaltsarbeiten handle, welche gemäss Art. 256 Abs. 2 OR nicht dem Mieter überbunden werden dürften. Daraus ziehen sie sodann den Schluss, dass deshalb hinsichtlich der Übernahme dieser Nebenkostenposition durch die Mieter kein Konsens zustande gekommen sei.

Die Kläger übersehen, dass die Frage der Nebenkostenfähigkeit – wie bereits gesagt – von derjenigen des Vorliegens einer besonderen Regelung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR abzugrenzen ist. Mithin beschlägt die Nebenkostenfähigkeit einer Kostenart nicht die Frage des Zustandekommens einer besonderen Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR, sondern vielmehr die Frage der Rechtsverbindlichkeit der entsprechenden Vereinbarung. Aus diesem Grund hat die Vorinstanz die von den Klägern in diesem Zusammenhang bereits vorinstanzlich gemachten Vorbringen zu Recht von der Frage des Bestehens eines

besonderen Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR unterschieden und unter dem Titel "Zulässigkeit einzelner Nebenkostenpositionen" (vgl. act. 52 S. 16, E. III.4.3.3) abgehandelt (dazu im Detail nachfolgend Ziff. III.3.3). Darüber hinaus legen die Kläger nicht dar, weshalb die sich in den Mietverträgen der Kläger 1 bis 4 als Teil der Betriebskosten aufgeführten "Kosten Kanalisationsspülungen und Pumpenschächte" (act. 3/9; act. 3/12) nicht eindeutig und klar bezeichnet sein sollen, ergibt sich doch aus der Bezeichnung, dass darunter die Kosten für die Spülung der Kanalisation und der Pumpenschächte fallen, wobei diese Position im Mietvertrag der Kläger 5 und 6 als "Präventivspülungen Kanalisation sowie der Zu- und Ablaufleitungen" bezeichnet wird (act. 3/16). Festzuhalten ist an dieser Stelle der Vollständigkeit halber, dass es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht erforderlich ist, dass die Mieter tatsächlich erkannt haben, welche Nebenkosten sie zu tragen haben; hat der Vermieter – wie vorliegend – die Nebenkostenpositionen klar und eindeutig umschrieben, ist es vielmehr am Mieter, im Zweifelsfall nachzufragen (BGer 4A_719/2016 vom 31. August 2017, E. 2.2.1, in: MRA 2/18 S. 87 ff.). Die Beanstandungen der Kläger erweisen sich somit, soweit sie rechtsgenügend sind, als unbegründet.

d) Gleiches gilt, soweit die Kläger weiter festhalten, die Aufwendungen der Vermieterin, welche der Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit dienen würden, seien nicht nebenkostenfähig, und daraus schliessen, demnach seien für alle Kläger die in den Nebenkosten enthaltenen Contractinggebühren, der Unterhalt der Enthärtungsanlage, das Serviceabonnement Feuerlöscher soweit es die Abschreibung betreffe, Serviceabonnement Lift soweit es die Reparaturen betreffe, Serviceabonnement Lüftung soweit Unterhalt und Reparaturen enthalten seien, die Reinigung allg. Gebäudeteile als Unterhalt, Kanalisationsspülungen / Reinigungsreinigungen der Gesamtliegenschaft sowie für die Kläger 5 und 6 darüber hinaus der Gartenunterhalt sowie die Kosten für Facilitymanagementdienstleistungen als Verwaltungsaufwand nicht gültig vereinbart worden (act. 52 S. 17, Rz. 24). Indem die Kläger sich auch hier einzig auf die Nebenkostenfähigkeit der von ihnen genannten Nebenkostenpositionen beziehen, setzen sie sich nicht mit den konkreten Erwägungen der Vorinstanz auseinander, welche eben nicht die Nebenkostenfähigkeit sondern die Frage zum Gegenstand haben, ob zwischen

den Parteien für die vorliegend umstrittenen Nebenkostenpositionen eine besondere Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR zustande gekommen sei. Die von ihnen gemachten Ausführungen genügen somit den Anforderungen an eine rechtsgenügende Berufungsbegründung nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

e) Nicht anders verhält es sich, soweit die Kläger zu den den Konsens betreffenden Erwägungen der Vorinstanz schliesslich Folgendes ausführen: *Bezüglich der Grundgebühren in den Verträgen der Kläger 1 bis 4 sei nicht erkennbar, wieweit es sich um liegenschaftsabhängige Abgaben, also Unterhalt, handle. Betriebskosten, welche nicht mit dem Gebrauch der Liegenschaft zusammen stehen würden, seien vom Vermieter zu tragen. Die Vereinbarung von Unterhaltskosten zu Lasten der Mieter, wie derjenige der Enthärtungsanlage oder des Liftes, seien gemäss Art. 256 Abs. 2 OR nichtig. Das gleiche gelte bei Serviceabonnements für den Anteil, der Unterhalt darstelle oder Abschreibungen betreffe. Dies gelte vor allem für Serviceverträge, welche betragsmässig gleich teuer seien, wie wenn das Gerät nach Ablauf der Lebenszeit ersetzt werde (z.B. Feuerlöscher). Die Reinigung von allgemeinen Gebäudeteilen und den Kosten für die Kanalisationsspülungen und Spülungen von Pumpenschächten oder Leitungsspülungen seien Aufwendungen des Vermieters für den ordentlichen Unterhalt der Mietsache, d.h. für die Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit. Diese Kosten seien durch den Nettomietzins gedeckt. Nicht nebenkostenfähig seien daher die Kosten für Reparatur von Anlagen, ebenso deren Verzinsung und Abschreibung (act. 52 S. 17, Rz. 25).* Auch hier ist hervorzuheben, dass die zitierten Ausführungen der Kläger sich auf die Ausführungen der Vorinstanz zum Vorliegen einer besonderen Vereinbarung beziehen (vgl. die ausdrückliche Verweisung in act. 52 S. 15, N 22: "Zu III Ziff. 2: Gültigkeit der Nebenkostenabrede Art. 257a Abs. 2 OR, e"), jedoch in keinem Zusammenhang zu den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz stehen (vgl. act. 51 S. 13 ff., E. III. 2). Vielmehr machen die Kläger auch hier Ausführungen zur Nebenkostenfähigkeit einzelner Kosten, wobei sie allgemeine Ausführungen mit fallbezogenen vermischen, ohne dabei Bezug auf von ihnen bereits vorinstanzlich gemachte Ausführungen oder konkrete Aktenstellen zu nehmen oder darzulegen, inwieweit sich aus ihren Ausführungen eine falsche Sachver-

haltsfeststellung oder eine falsche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz ergibt. Wie bereits gesagt ist eine solche sodann hinsichtlich des Bestehens eines Konsenses betreffend der von den Mietern zu übernehmenden Kosten auch nicht offensichtlich. So wurde – wie bereits ausgeführt – zwischen den Parteien vereinbart, dass die Kläger als Mieter die in den jeweiligen Mietverträgen ausdrücklich genannten Nebenkostenpositionen zur Bezahlung zu übernehmen haben, wobei es den Klägern im Rahmen ihrer Berufung nicht gelungen ist, darzutun, weshalb einzelne in den jeweiligen Mietverträgen genannte Nebenkosten dergestalt unklar bezeichnet worden seien, dass sie von ihnen als Mieter nicht hätten verstanden werden können. Die Beanstandungen der Kläger zum Zustandekommen einer besonderen Vereinbarung hinsichtlich der in den jeweiligen Mietverträgen genannten Nebenkostenpositionen erweisen sich somit, soweit sie rechtsgenügend sind, als unbegründet.

3.2.2 Warmwasserkosten in den Mietverträgen der Kläger 1 bis 4

3.2.2.1 Ob zwischen den Klägern 1 bis 4 und der Beklagten hinsichtlich der Warmwasserkosten eine besondere Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR zustande gekommen sei, hat die Vorinstanz separat geprüft. In diesem Zusammenhang hat sie zunächst festgehalten, die Kläger würden den Standpunkt vertreten, den Klägern 1 bis 4 dürften keine Warmwasserkosten in Rechnung gestellt werden, weil in den jeweiligen Mietverträgen nichts von Warmwasserkosten stehe (act. 51 S. 15, E. III.3.1). Unbestritten sei, dass die Position "Wasser / Abwasser inkl. Grundgebühr" besonders und damit rechtsgültig vereinbart worden sei, wohingegen umstritten sei, ob unter diese Position auch die Kosten für das Warmwasser zu zählen seien (act. 51 S. 15, E. III.3.3). Sodann nahm die Vorinstanz eine Auslegung der entsprechenden Vertragsbestimmung nach dem Vertrauensprinzip vor. Ausgehend vom Wort "Wasser" sei dabei zunächst festzuhalten, dass nicht zwischen Kalt- und Warmwasser unterschieden werde. Bei "Wasser" handle es sich um eine Sammelbezeichnung, was begriffslogisch den Schluss nahe lege, dass darunter Kalt- und Warmwasser zu verstehen sei. Bei objektiver Betrachtung werde ein Mieter bei einer derartigen Formulierung kaum davon ausgehen, dass ihm nur Kaltwasser zur Verfügung stehen werde. Ein Mie-

ter werde folglich nicht nur von der Kostentragung des Kalt-, sondern auch des Warmwassers ausgehen müssen. Weiter hielt die Vorinstanz fest, die von den Klägern an die Beklagte gerichtete Korrespondenz impliziere überdies, dass sie jedenfalls bis Ende 2013 selbst davon ausgegangen seien, die Kosten für Warmwasser tragen zu müssen. Insgesamt könne der Bezeichnung "Wasser / Abwasser inkl. Grundgebühr" daher kein anderer Sinn beigemessen werden, als dass darunter Kalt- und Warmwasser zu verstehen sei bzw. verstanden werden müsse (act. 51 S. 15 f., E. III.3.5).

3.2.2.2 Die Kläger stellen sich auch im Berufungsverfahren auf den Standpunkt, die Kosten für Warmwasser seien in den Mietverträgen der Kläger 1 bis 4 nicht eindeutig und einzeln als Nebenkostenpositionen aufgeführt oder genügend spezifiziert, weshalb sie vom Vermieter zu tragen seien (act. 51 S. 18, Rz. 26). Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass das Warmwasser bei den Klägern 1 bis 4 gültig vereinbart worden sei, weil es eine Position gebe, die auch mit Wasser zu tun habe. Wie sich zeige, sei das Warmwasser bei den Klägern 5 und 6 gesondert im Mietvertrag aufgeführt worden und somit seien die Kosten für die Warmwasseraufbereitung für diese Mieter gültig ausgeschieden. Nicht so sei es bei den Klägern 1 bis 4, da sich in deren Mietverträgen keine solche Vereinbarung finde. Dies belege, dass bei den Klägern 1 bis 4 anders als bei den Klägern 5 und 6 von deren professionellen Liegenschaftsverwaltung auch keine Warmwasserkosten ausgeschieden werden sollten (act. 51 S. 19, Rz. 28). Weiter führen die Kläger an, die Vorinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, dass die Willenserklärung der Parteien hinsichtlich der Warmwasserkosten aufgrund eines versteckten Dissens nach dem Vertrauensprinzip auszulegen sei, wobei die Beklagte auf ihren Äußerungen zu behaften sei. Bei den Klägern 5 und 6 würden die Warmwasserkosten bei der Heizung angesiedelt, was wegen der Kosten für die Erwärmung nachvollziehbar sei. Unter dem Sammelbegriff "Wasser/Abwasser inkl. Grundgebühr" würden sich bei den Klägern 5 und 6 entsprechend keine Warmwasserkosten finden. Der Schluss der Vorinstanz, dass es nahe liege, es seien im Wasser / Abwasser (Kaltwasser) – entgegen dem Wortlaut – auch die Kosten für die Warmwasseraufbereitung, welche durch die Heizung erfolge, enthalten, sei nicht nachvollziehbar und willkürlich (act. 51 S. 20, Rz. 29 f.).

3.2.2.3 Die Beklagte hält dem zusammengefasst entgegen, die Kläger 1 bis 4 hätten aufgrund der im Mietvertrag unter der Rubrik "besondere Vereinbarungen" befindlichen Auflistung ("Heizung/Betriebskosten akonto beinhaltet Wasser/Abwasser inkl. Grundgebühr...") gewusst, dass sie den Bezug von Wasser bezahlen müssten. Da der Begriff Wasser als Oberbegriff für Warm- und Kaltwasser stehe, habe die entsprechende Nebenkostenposition nach Treu und Glauben nicht anders verstanden werden können, als dass damit sowohl der Bezug von Kaltwasser als auch der Bezug von Warmwasser bzw. die Aufbereitung von Warmwasser gemeint sei. Hinzu komme, dass die Aufzählung der Nebenkostenpositionen mit dem Halbsatz "Heizung/Betriebskosten akonto beinhaltet" eingeleitet werde. Die Positionen "Heizung" und "Wasser" würden somit in direkten Zusammenhang gebracht. Deshalb könne dieser Satz nach Treu und Glauben nur so verstanden werden, dass mit der Heizung das Warmwasser aufbereitet werde. Schliesslich impliziere die von den Klägern 1 bis 4 an die Beklagte gerichtete Korrespondenz – wie die Vorinstanz in ihren Erwägungen zu Recht ausführe –, dass die Kläger 1 bis 4 selbst davon ausgegangen seien, die Kosten für Warmwasser seien geschuldet (act. 62 S. 16 f., Rz. 21).

3.2.2.4 Wie bereits (vorstehend Ziff. III.3.2.1.2) ausgeführt, muss der Mieter die Nebenkosten gemäss Art. 257a Abs. 2 OR nur dann bezahlen, wenn dies mit dem Vermieter besonders vereinbart wurde, mithin diesbezüglich übereinstimmende gegenseitige Willensäusserungen vorlagen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, sind vertragliche Vereinbarungen, sofern ein übereinstimmender wirklicher Parteiwille nicht ermittelt werden kann, aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind, verstanden werden durften (act. 52 S. 15, E. III.3.4; vgl. auch BGE 132 III 24 E. 4). Mit der Erwägung der Vorinstanz, wonach es sich beim Begriff "Wasser" um eine Sammelbezeichnung für Kalt- und Warmwasser handle, weshalb ein Mieter bei objektiver Betrachtung kaum annehmen werde, es handle sich nur um Kaltwasser, weshalb er nur diese Kosten übernehmen müsse, setzen sich die Kläger nicht auseinander. Insbesondere legen sie nicht dar, dass bzw. weshalb sie die entsprechende mietvertragliche Regelung im konkreten Kontext anders verstan-

den haben und sie auch anders verstehen durften und sie deshalb davon ausgegangen seien, sie müssten nur die Kosten für Kaltwasser bezahlen. Vielmehr beschränken sich die Kläger im Rahmen ihrer Berufung darauf, geltend zu machen, die Formulierung für die Wasserkosten im Mietvertrag der Kläger 5 und 6 unterscheide sich von derjenigen in den Mietverträgen der Kläger 1 bis 4, woraus sie ableiten wollen, dass dementsprechend nur die Kläger 5 und 6, nicht aber die Kläger 1 bis 4 neben den Kaltwasserkosten auch die Kosten für Warmwasser zu übernehmen hätten. Bei dieser Argumentation, welche rein auf dem Wortlaut der verschiedenen Verträge und nicht darauf beruht, wie die Kläger 1 bis 4 den von ihnen jeweils konkret unterzeichneten Vertrag unter den gegebenen Umständen verstanden haben bzw. verstehen durften, übersehen sie, dass sie aus dem Wortlaut des Mietvertrages der Kläger 5 und 6 nichts zu ihren Gunsten ableiten können. So gibt es einerseits keinerlei verbindliche Formulierungsschriften für Nebenkostenabreden, weshalb in einer solchen nicht zwingend zwischen Warm- und Kaltwasserkosten zu unterscheiden ist. Entscheidend ist vielmehr, dass – wovon die Vorinstanz ausging – aufgrund des Wortlauts sowie den konkreten Umständen klar wird, dass der Mieter die gesamten Wasserkosten zu übernehmen hat. Andererseits machen die Kläger 1 bis 4 nicht geltend, sie seien bei Vertragsabschluss in Kenntnis des Mietvertrages der Kläger 5 und 6 davon ausgegangen, im Gegensatz zu letzteren müssten sie keine Warmwasserkosten bezahlen. Ausserdem gehen die Kläger nicht auf das Argument der Vorinstanz, wonach sie jedenfalls bis Ende 2013 selbst davon ausgegangen seien, die Kosten für Warmwasser tragen zu müssen, ein, womit dieses Bestand hat. Insgesamt gelingt es den Klägern 1 bis 4 damit nicht, darzutun, dass sie die die Wasserkosten betreffende Nebenkostenabrede nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den konkreten Umständen so verstehen durften, dass von ihnen einzig die Kosten für Kaltwasser zu übernehmen seien. Nichts ableiten können die Kläger entgegen ihrer eigenen Meinung in diesem Zusammenhang sodann aus Art. 5 VMWG (vgl. act. 64 S. 12, RZ. 41), da im Mietvertrag eben nicht von Warmwasserkosten, sondern von "Wasser/Abwasser" die Rede ist, weshalb es nicht darauf ankommt, dass im Begriff Warmwasser die Kaltwasserkosten grundsätzlich nicht enthalten sind. Ihre Berufung erweist sich deshalb insoweit als unbegründet.

3.2.3 Kosten für "Contracting" und "Fernwärme"

An dieser Stelle ist sodann auf die von den Klägern im Berufungsverfahren neu beanstandeten Kosten für "Contracting" und Fernwärme einzugehen. Diesbezüglich machen die Kläger zunächst geltend, diese Positionen seien in den Mietverträgen nicht eindeutig und einzeln als Nebenkosten aufgeführt und genügend spezifiziert, weshalb sie vom Vermieter zu tragen seien (act. 52 S. 18, Rz. 26). Ausserdem stellen sie sich auf den Standpunkt, es handle sich dabei um versteckte, nicht gültig ausgeschiedene Kosten, welche den Mietern zu Unrecht belastet worden seien (act. 52 S. 20 ff., Rz. 31 ff.). Die Beklagte stellt sich diesbezüglich auf den Standpunkt, es handle sich bei diesem Vorbringen um echte Noven, welche im Berufungsverfahren nicht mehr zu berücksichtigen seien (act. 62 S. 18 ff., Rz. 23 f.). Die Kläger halten dem entgegen, sie hätten von Beginn an geltend gemacht, dass ihnen in den Nebenkostenabrechnungen heimlich Kosten belastet worden seien, welche nicht zulässig oder nicht vereinbart worden seien. Aus dem Grundsatz *iura novit curia* handle es sich dabei nicht um Noven, sondern um die Rechtsgrundlage (act. 64 S. 13, Rz. 44; act. 52 S. 22, Rz. 34).

Dies ist unzutreffend. Bei der Behauptung, ihnen seien unzulässigerweise Kosten für Contracting und Fernwärme in Rechnung gestellt worden, handelt es sich um eine neue Tatsachenbehauptung, da derartige Kosten in den Rechtschriften vor Vorinstanz nicht thematisiert wurden. Eine neue Tatsachenbehauptung kann im Berufungsverfahren auch bei Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime nur noch vorgetragen werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO erfüllt sind (dazu vorstehend Ziff. II.3.1). Die Kläger verkennen, dass das Gericht gemäss Art. 57 ZPO zwar das Recht von Amtes wegen anwendet, dies allerdings nur insoweit gilt, als die Parteien eine rechtsgenügende Tatsachenbehauptung aufgestellt bzw. – im Rechtsmittelverfahren – eine rechtsgenügende Rüge vorgetragen haben. Entgegen den Klägern ist es auch bei Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime nicht Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt in alle Richtungen abzuklären. Da die Kläger nicht darlegen, weshalb es ihnen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war, ihre nunmehr bezüglich der ihnen angeblich zu Unrecht in Rechnung gestellten Kosten für Contracting und Fernwärme bereits vor

Vorinstanz vorzutragen, erweisen sich die entsprechenden Tatsachenbehauptungen im vorliegenden Verfahren als unzulässig, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Diesbezügliche Weiterungen erübrigen sich deshalb.

3.3 Nebenkostenfähigkeit einzelner Nebenkostenpositionen

3.3.1 Die Vorinstanz hat das Eventualrechtsbegehren der Kläger, soweit es die Frage der Nebenkostenfähigkeit einzelner Kosten betrifft, unter dem Titel "Zulässigkeit einzelner Nebenkostenpositionen" abgehandelt (act. 51 S. 16, E. III.4). Sinngemäss führten die Kläger dazu – unter Ausklammerung der bereits vorstehend abgehandelten, den Konsens betreffenden Vorbringen – vor Vorinstanz aus, ihnen seien im Rahmen der im Mietvertrag enthaltenen Nebenkostenpositionen für diverse Serviceabonnemente, beispielsweise für Feuerlöscher, Lift und Lüftung auch Reparatur- und Unterhaltskosten überwält worden, was unzulässig sei. Insbesondere bemängelten sie hier den Vollservice-Vertrag der Beklagten mit der Firma M._____ sowie die von der Firma N._____ erledigten Arbeiten am Garagendach (act. 51 S. 16 f., E. 4.1).

Die Vorinstanz hielt in diesem Zusammenhang zunächst fest, die Kläger hätten nach durchgeführter Hauptverhandlung eine Aufzählung zu den angeblich unzulässigen Nebenkostenpositionen einreichen lassen. Ausserdem hätten sie im Nachgang zu den Vergleichsverhandlungen unter gleichzeitigem Widerruf des Vergleichs zusätzlich die pauschale Behauptung aufgestellt, dass die Nebenkostenabrechnungen gespickt mit Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen seien (act. 51 S. 16 f., E. III.4.1). Sodann führte sie aus, es sei vorab festzuhalten, dass die Kläger es gänzlich unterlassen hätten, ihre Begehren zu beziffern. Ausserdem hätten sie es grösstenteils dabei belassen, Behauptungen aufzustellen, ohne diese näher zu substantiieren, d.h. konkret darzulegen sowie zu belegen, inwiefern einzelne Nebenkostenpositionen unzulässigerweise in Rechnung gestellt worden sein sollen. Unterlagen betreffend angeblicher Unstimmigkeiten in den Nebenkostenabrechnungen seien – im Übrigen ohne nähere Erläuterung – erst mit der Widerrufserklärung des gerichtlichen Vergleichs eingereicht worden. Dies obschon man darüber offenkundig schon länger verfügt habe. Sodann hob die Vorinstanz hervor, dass die Parteien auch im Geltungsbereich der sozialen

Untersuchungsmaxime dem Gericht den Sachverhalt zu unterbreiten hätten, während das Gericht von sich aus keine Untersuchungen anstrenge. Diese Verantwortung für den Sachverhalt treffe sodann umso mehr zu, als die Kläger anwaltlich vertreten seien (act. 51 S. 16 f., E. III. 4.2). Weiter hielt die Vorinstanz einerseits fest, dass die Vorbringen der Kläger nicht zu hören seien (act. 51 S. 17, E. III.4.2), ging jedoch andererseits anschliessend dennoch inhaltlich auf die einzelnen Vorbringen der Kläger ein und kam schliesslich zum Schluss, dass die in den Mietverträgen aufgeführten Nebenkostenpositionen als zulässig und die Abrechnungen als korrekt zu qualifizieren seien, weshalb die klägerischen Rechtsbegehren 2 und 3 abzuweisen seien (act. 51 S. 20, E. III.4.5).

3.3.2 Da die Kläger zunächst bemängeln, es sei nicht richtig, dass sie lediglich pauschale Behauptungen aufgestellt hätten, sondern sie vielmehr soweit möglich unrichtige Nebenkosten bezeichnet und Belege dazu eingereicht hätten (act. 52 S. 22, Rz. 36), ist vorab darauf und insbesondere auf die Frage einzugehen, wer die Richtigkeit bzw. Zulässigkeit der in der Nebenkostenabrechnung aufgeführten Kosten inwieweit zu behaupten bzw. zu bestreiten hat. Die Kläger stellen sich in diesem Zusammenhang auf den Standpunkt, es widerspreche der sozialen Untersuchungsmaxime und stelle eine Beweislastumkehr zu Lasten der Mieter dar, dass die Vermieterin via unklarer Nebenkostenpositionen und unklarer Nebenkostenabrechnungen die unzulässigen Nebenkosten in den Abrechnungen belassen könne und das Gericht den Mietern unter dem Deckmantel der ungenügenden Substantiierung vorwerfe, dass sie nicht jede einzelne falsche Position ermittelt hätten. Noch dazu, wenn die Mieter nicht einmal die Belege hätten (act. 52 S. 27, Rz. 46). Die Beklagte bringt demgegenüber vor, Rückforderungsansprüche für Nebenkostenabrechnungen seien nach Lehre und Rechtsprechung nach den Regeln des Bereicherungsrechts abzuwickeln, weshalb die Kläger als Bereicherungskläger die volle Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweisführungslast treffe. Dieser Last seien die Kläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht nachgekommen, hätten sie sich doch darauf beschränkt, die Korrektheit der von ihnen bezahlten Heiz- und Nebenkostenabrechnung pauschal zu bestreiten und in pauschaler Weise zu behaupten, ihnen seien darin diverse nicht nebenkostenfähige Unterhalts- und Reparaturarbeiten verrechnet worden, ohne jedoch die entspre-

chenden Rechnungen zu bezeichnen, ins Recht zu legen und die daraus resultierenden Rückforderungsansprüche zu beziffern. Die Kläger seien offensichtlich der irrigen Auffassung, sie (die Beklagte) sei aufgrund der pauschalen, völlig unsubstantiierten Behauptung verpflichtet, sämtliche Rechnungen der streitgegenständlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen auf auffällige unzulässig in Rechnung gestellte Unterhalts- und Reparaturkosten zu überprüfen und hernach korrekte Abrechnungen zu erstellen. Dies treffe jedoch nicht zu (act. 62 S. 21 ff., Rz. 27 ff.). Dem hielten die Kläger im Rahmen ihrer Replik wiederum entgegen, sie würden eine Saldoziehung, vor allem eine bewusste Saldoziehung, durch Bezahlung der Nebenkosten bestreiten. Die theoretischen Ausführungen der Beklagten vermöchten nicht darüber hinweg zu täuschen, dass sie als Laien ihr möglichstes getan hätten, um die Fehler in den unübersichtlichen und nicht nachvollziehbaren Nebenkostenabrechnung für die Klageforderung aufzustellen (act. 64 S. 15, Rz. 57).

3.3.2.1 Der Beklagten ist hinsichtlich der Frage der Behauptungs- und Beweislast insoweit zuzustimmen, als der Mieter für Nebenkostenbeträge, welche er zurückerstattet haben will, insofern behauptungs- und beweisbelastet ist, als der Rückforderungsanspruch bereicherungsrechtlicher Natur ist. Dies ist dann der Fall, wenn für eine Abrechnungsperiode ein Nebenkostensaldo gezogen und anerkannt worden ist und sich im nachhinein herausstellt, dass die Nebenkostenabrechnung falsch war, weil darin etwa Nebenkostenpositionen zu hoch oder zu tief aufgeführt worden sind (BGer 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011, E. 2.2; BGer 4C.24/2002 vom 29. April 2002, E. 3.2 m.w.H.). Anders sieht es vor Anerkennung des Saldos durch den Mieter aus. Rechnet der Vermieter die Nebenkosten vertragswidrig ab, ist die Forderung aus Vertrag abzuwickeln (BGer 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011, E. 2.2; BSK OR I-WEBER, 6. Aufl. 2015, Art. 257a N 8; SVIT Kommentar-BIEBER, 4. Aufl. 2018, Art. 257c N 17 ff.). Vorliegend haben die Kläger bereits vor Vorinstanz eine Anerkennung der Saldi bestritten und geltend gemacht, sie hätten die Saldi der umstrittenen Abrechnungsperioden (unter Vorbehalt der Rückforderung) erst dann bezahlt, als ihnen für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung angedroht worden sei (act. 1 S. 19, Rz. 3-4). Für die Kläger 1 und 2 bzw. 3 und 4 ist dies aktenkundig, liegen doch sowohl die Mahnungen mit

Kündigungsandrohungen vom 27. April 2016 (act. 25) als auch die entsprechenden Zahlungsbelege im Recht; konkret haben die Kläger 1 und 2 die Saldi der Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 bis 2013/2014 (insgesamt Fr. 7'109.95) und die Kläger 3 und 4 diejenigen der Perioden 2009/2010 bis 2013/2014 (insgesamt Fr. 5'886.–) am 18./20. Mai 2016 bezahlt (act- 3/67-68). Auch für die Kläger 5 und 6 ist aktenkundig, dass sie am 19. Mai 2016 einen Betrag von Fr. 7'140.10 an die Verwaltung der Beklagten bezahlt haben (act. 3/69), weshalb auch hier nicht von einer Anerkennung des Saldos ausgegangen werden kann.

Dies bedeutet, dass die Beklagte als Vermieterin gemäss der allgemeinen Beweislastverteilung von Art. 8 ZGB zunächst die gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen ihrer Forderung aus der Nebenkostenabrechnung darzutun hat. Dazu gehört nebst der Vorlage einer – auf Verlangen detaillierten – Abrechnung, der Nachweis einer besonderen Vereinbarung über die vom Mieter separat zu tragenden Nebenkosten gemäss Art. 257 Abs. 2 OR (ANDREAS BÉGUIN, Grundsatz der Wirtschaftlichkeit von Nebenkosten, in: mp 2014 S. 179 ff., S. 194). Neben der Pflicht zur korrekten Abrechnung über die erhobenen Nebenkosten trifft den Vermieter auch die Pflicht, dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren, welche der Abrechnung zu Grunde liegen (Art. 257b Abs. 2 OR). Aufgrund dieser Einsichtnahme wird der Mieter in der Regel in die Lage versetzt, die Bestreitung der Abrechnung bzw. der Nachforderung zu substantiieren. Vom Mieter kann aufgrund dieses Einsichtsrechts erwartet werden, die seiner Ansicht nach fehlerhaften, von der Vermieterseite in Rechnung gestellten Leistungen möglichst genau zu bezeichnen (gl. etwa Mietrecht für die Praxis-BÉGUIN, 9. Aufl. 2016, Rz. 14.9; BÉGUIN, Wirtschaftlichkeit von Nebenkosten, a.a.O., S. 194 f.; DONATO DEL DUCA, Serviceverträge und Nebenkosten unter besonderer Berücksichtigung von Serviceverträgen für Aufzüge, in: mp 2016 S. 1 ff., S. 15 f.).

3.3.2.2 Es ist deshalb zunächst anhand des Detaillierungsgrades der von der Beklagten vorgelegten Abrechnung zu prüfen, inwieweit den Klägern eine detaillierte Bestreitung der Abrechnung der Beklagten bzw. der sich daraus ergebenden Kosten zuzumuten war. Gestützt darauf ist sodann zu untersuchen, ob die Kläger der

ihnen obliegenden Bestreitungslast – entgegen der Vorinstanz – rechtsgenügend nachgekommen sind.

a) Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der ihnen vorgelegten Nebenkostenabrechnungen bemängeln die Kläger – wie bereits vorinstanzlich – diese würden den Anforderungen von Art. 8 VMWG nicht genügen. Konkret bringen sie dabei vor, die Positionen "diverse Betriebskosten" und "Revision/Serviceabonnemente" seien nicht spezifiziert und würden die Voraussetzungen von Art. 8 VMWG nicht erfüllen (act. 52 S. 24, Rz. 40, S. 25 Rz. 41). Zwar übersehen sie, dass sich diese Bestimmung – wie die Beklagte zu Recht geltend macht (act. 62 S. 28, Rz. 31) – nur auf die Heizkosten bezieht, und dass im Übrigen keine detaillierten Vorschriften über die Gestaltung einer (genügenden) Abrechnung bestehen (BGer 4A_127/2014 vom 19. August 2014, E. 6.4). Dennoch ist ihnen insoweit zuzustimmen, als die Nebenkostenabrechnung in jedem Fall so klar sein muss, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er in welchem Umfang (Verteilerschlüssel) belastet wird (ZK OR-HIGI, Art. 254-265 OR, 3. Aufl. 1994, Art. 257a-257b N 36; BIEBER, a.a.O., Art. 257-257b N 34). Entgegen den Klägern ist die Bezeichnung einer Nebenkostenposition als "Revision/Serviceabonnemente" im Sinne dieser Mindestanforderung noch als genügend klar anzusehen, wird doch aus der Bezeichnung klar, dass unter dieser Position Revisionskosten sowie Kosten für Serviceabonnemente in Rechnung gestellt werden, wobei es den Mietern zuzumuten ist, die genauen Kosten den Belegen zu entnehmen. Anders sieht es jedoch mit der Zusammenfassung mehrerer Kostenarten unter der Bezeichnung "diverse Betriebskosten" aus, kann der Mieter doch aus der Bezeichnung nicht ableiten, was für Kosten ihm unter diesem Titel in Rechnung gestellt worden sind. Aus diesem Grund liegt insoweit keine genügend detaillierte Nebenkostenabrechnung vor (vgl. dazu auch etwa BGer 4A_127/2014 vom 19. August 2014, E. 6.4; Mietrecht für die Praxis-BÉGUIN, a.a.O., Rz. 14.6.3.1).

b) Es stellt sich somit die Frage nach den sich daraus ergebenden Konsequenzen für das vorliegende Verfahren. Anzumerken ist dazu vorab, dass eine auf einer nicht genügend klar ausgestalteten Nebenkostenabrechnung beruhende

Nebenkostenforderung nach einem Teil der Lehre, auf welche auch die Kläger verweisen (act. 52 S. 23, Rz. 38, S. 25 Rz. 4), nicht fällig wird (so Mietrecht für die Praxis-BÉGUIN, a.a.O., Rz. 14.6.3.1; a.M. HIGI, a.a.O., Art. 257a-257b N 36, der von einer blossen Obliegenheit ausgeht). Selbst wenn dieser Ansicht gefolgt würde, können die Kläger im vorliegenden Verfahren, in welchem es um die Rückforderung bereits bezahlter Nebenkostenforderungen geht, indes nichts zu ihren Gunsten ableiten, denn auch eine nicht fällige Forderung kann ohne Weiteres bezahlt werden. Ausserdem lassen sich aus der Fälligkeit einer Forderung keine Rückschlüsse auf deren Bestand ziehen, weshalb sich daraus – entgegen den Klägern (vgl. act. 32 S. 3, Rz. 2) – von vornherein kein Anspruch auf Rückerstattung der entsprechenden Beträge ableiten lässt.

c) Beweisrechtlich stellt sich vorliegend weiter die Frage, ob es den Klägern aufgrund der Zusammenfassung mehrerer Kostenarten in der Nebenkostenabrechnung unter der Position "diverse Betriebskosten" verunmöglicht wurde, die entsprechenden Kosten detailliert zu bestreiten und ob sie sich deshalb darauf beschränken durften, die Position "diverse Betriebskosten" pauschal und ohne Bezugnahme auf die Belege zu bestreiten. Die Kläger haben in diesem Zusammenhang vorinstanzlich vorgetragen, es sei nicht klar, was die Position "diverse Betriebskosten" in den jeweiligen Nebenkostenabrechnungen darstelle. Auffallend sei, dass die Position äusserst stark schwanke, sei sie doch von Fr. 8'121.65 in der Periode 2010/2011 auf Fr. 30'059.– in der Periode 2011/2012 angestiegen. Wie das sein könne, habe von der Beklagten nicht erklärt werden können, jedenfalls würden diese Kosten bzw. deren Überwälzung bestritten (act. 1 S. 2, Rz. 10). Als Beweis offerierten die Kläger in diesem Zusammenhang einzig die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens (a.a.O.). Die Beklagte hielt dem vorinstanzlich entgegen, dass es den Klägern bei Einsicht in die entsprechenden Belege leicht möglich gewesen wäre, zu erkennen, welche von den im Mietvertrag ausgeschiedenen Nebenkostenpositionen in der Nebenkostenabrechnung unter diese Position subsumiert worden seien (act. 12 S. 14, Rz. 9). Das haben die Kläger nicht in Abrede gestellt, sondern vielmehr bestritten, dass die Einsicht in die Nebenkostenbelege etwas daran geändert hätte, dass der Konsens bezüglich der "diversen Betriebskosten" zu Mietbeginn fixiert worden wäre (act. 21 S. 11). Indes überse-

hen die Kläger mit diesem Vorbringen, dass die Position diverse Betriebskosten einzig in den Nebenkostenabrechnungen, nicht jedoch in den Mietverträgen enthalten ist, weshalb das Bestehen eines Konsenses bei Vertragsschluss gar nicht Thema ist. Entscheidend ist vielmehr einzig, ob die Kläger als Mieter durch die Einsicht in die Nebenkostenbelege in die Lage versetzt worden wären, zu erkennen, welche Kosten von der Beklagten als Vermieterin in der Nebenkostenabrechnung als "diverse Betriebskosten" abgerechnet worden sind und ob es ihnen dadurch möglich gewesen wäre, die unter diesem Titel abgerechneten Kosten im einzelnen zu bestreiten. Indem die Kläger vorinstanzlich einzig geltend gemacht haben, es komme auf die Einsicht in die Detailbelege gar nicht an, haben sie nicht behauptet, die Detailbelege seien ungenügend und würden keinen Aufschluss über die entsprechenden Kosten geben, weshalb eine substantiierten Bestreitung der entsprechenden Kosten nicht möglich sei. Deshalb ist das pauschale Bestreiten der entsprechenden Position nicht als genügend anzusehen. Dies gilt umso mehr, als aus den vorinstanzlichen Akten ersichtlich ist, dass die Beklagte den Klägern 5 und 6 am 27. April 2016 auf Nachfrage hin schriftlich erläutert hat, welche Positionen unter dieser Position abgerechnet worden sind, nämlich die Wasser- und Abwassergebühren für Kaltwasser, die Hauswartkosten für das Garagendach, die Umgebungs- und Gartenarbeiten (Fusswege und Besucherparkplätze) inkl. Schneeräumung und Containerreinigung sowie der Allgemeinstrom für die Umgebung (vgl. act. 22 S. 3). Den Klägern wäre es deshalb ohne weiteres möglich gewesen, die entsprechenden Kosten detaillierter als nur gesamthaft und pauschal unter Verweis auf die Nebenkostenabrechnung zu bestreiten, weshalb sich ihre gegenteiligen Vorbringen als unbegründet erweisen.

3.3.3 Nachdem damit das pauschale Bestreiten der in der Nebenkostenabrechnung enthaltenen Positionen vorliegend nicht als rechtsgenügend anzusehen ist, stellt sich weiter die Frage, ob die Kläger – entgegen der Vorinstanz – die in der Abrechnung enthaltenen Kosten nach Einsicht in die entsprechenden Belege rechtsgenügend bestritten haben. Die Kläger stellen sich diesbezüglich auf den Standpunkt, es sei unzutreffend, dass sie es grösstenteils unterlassen hätten, die von ihnen gemachten Behauptungen zu substantiieren. Vielmehr hätten sie in Bezug auf die Kosten für Unterhalt und Reparaturen mittels Stichproben darauf hin-

gewiesen, dass sich durch das Beweismittel eines Gerichtsgutachtens, welches mittels korrekter Buchhaltung unter Streichung sämtlicher Unterhaltskosten, Reparaturen und Abschreibungen (inkl. Contractinggebühren), aufzeigen werde, dass die in den Rechtsbegehren Ziff. 1 geforderten Rückzahlungen belegt seien (act. 52 S. 15, Rz. 41; S. 22 Rz. 36). Zudem hätten sie entgegen der Vorinstanz nicht nur pauschale Behauptungen aufgestellt, sondern sich die Mühe gemacht, die gut erkennbar fehlerhaften Positionen in sämtlichen Nebenkosten der Kläger 1 bis 6 zu benennen (act. 52 S. 25, Rz. 41), wobei die Kläger hier auf die act. 28 und 32 verweisen. Fakt sei, dass die Einsicht in die Nebenkostenbelege zahlreiche Unkorrektheiten ergeben hätten (Reparaturen und Unterhaltskosten). Dies hätten sie in act. 28 minutiös aufgeführt und in act. 32 und 33/8 belegt und dem Gericht noch vor der Urteilsberatung zugestellt. Ausserdem hätten sie bereits an der Hauptverhandlung anlässlich der zahlreichen Fehler ein Gerichtsgutachten angefordert, unter Edition sämtlicher Originalbelege der Nebenkostenabrechnungen 2006 bis 2014 (a.a.O.).

3.3.3.1 Konkret haben die Kläger vor Vorinstanz zur Frage, ob ihnen Kosten in Rechnung gestellt worden seien, die ihnen mangels Nebenkostenfähigkeit nicht hätten in Rechnung gestellt werden dürfen – unter Weglassung der den Konsens betreffenden Argumente – Folgendes vorgebracht:

Klagebegründung (act. 1):

- *"Insbesondere stechen diverse Serviceabonnements hervor, z.B. für Feuerlöscher, Lift und Lüftung. Diese Serviceabonnements summieren sich in den Abrechnungen*
 - *09/10 auf CHF 5'787.25*
 - *10/11 auf CHF 5'652.65*
 - *11/12 auf CHF 4'610.25*
 - *12/13 auf CHF 4'290.40*
 - *13/14 auf CHF 4'542.10**Diese hohen Kosten für die Serviceverträge werden als Nebenkostenpositionen insofern bestritten, als dass es sich dabei um Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 256 OR und Reparaturen handelt, welche zwingend von der Beklagten zu tragen sind" (act. 1 S. 13, Rz. 11; BO: Gerichtsgutachten).*
- *"Ausserdem hat eine kurze Stichprobe ergeben, dass tatsächlich Reparatur und Unterhaltskosten auf die Kläger überwältzt werden*

- Der M._____ Vertrag, bei dem es sich offensichtlich um einen Vollservicevertrag handelt, enthält in Ziffer 1.4 auch die Behebung von Störungen und Reparaturen. Solche Kosten dürfen den Mietern selbstverständlich nicht überwältzt werden
- Die Rechnungen vom 1. Juli 2011 und 1. Dezember 2011 von N._____ enthalten die Position 'Unterhalt Garagendach'.

Wie aus der Klage hervorgeht, sind die von der beklagten Verwaltung erstellten Nebenkostenabrechnungen bezüglich gültigen Nebenkostenpositionen sowie der einzelnen Abrechnungen bestritten und durch Stichproben widerlegt" (act. 1 S. 13, Rz. 12; BO: act. 3/55; act. 3/56; Gerichtsgutachten).

- "Die Nebenkosten sind auch wegen der Verwaltungskosten zu korrigieren. Diese angeblichen Aufwendungen betragen rund 3.8 % und sind angesichts der vielen ausgeschiedenen Nebenkosten im Kleingedruckten viel zu hoch. Bei der Position 'Heizkosten' werden neben dem (überhöhten) 'Honorar' noch 'Kosten individuelle Abrechnung' belastet, was selbstverständlich nicht angeht. Diese ominösen Kosten wären zu streichen und die Verwaltungskosten auf das zulässige Mass, nämlich auf höchstens 3% zu reduzieren" (act. 1 S. 13 f., Rz. 13).

Klagereplik (act. 21):

- "Die Ausführungen Klageantwort Seite 11 unten und Seite 15 ff. werden bestritten. Die Überbindung von Serviceabo-Kosten von Reparatur- und Reinigungskosten für technische Geräte ist gemäss Gerichtspraxis unter 'Nebenkosten' unzulässig, da hier nur Betriebskosten, nicht jedoch Unterhaltskosten auf den Mieter überwältzt werden dürfen (vgl. Urteil des Berner Obergerichts vom 27. Juni 2012 (ZK 12 157, welcher in der Lehre und Praxis weit verbreitet ist). Es wird bestritten und hat sich bei anderen Liegenschaften gezeigt, dass es sich bei den Liftverträgen von M._____ um reine Wartungsverträge handelt. In der Praxis sind bei Vollserviceverträgen Reparaturen und Pikettdienst drin. Auch Pikettdienst ist nur bei Reparaturen nötig. Deshalb ist die Gerichtspraxis dazu übergegangen, Serviceverträge zu streichen, bei welchen die Reparaturkosten nicht genau abgegrenzt werden können. Es ist daran zu erinnern, dass solche Serviceabokosten Reparaturen und Unterhalt darstellen und damit gem. Art. 256 Abs. 2 OR nichtig sind. Aus diesem Grund können auch die Kläger 5 und 6 (Fam. E._____) solche Kosten nicht

gültig vereinbaren. Also auch wenn sie im Mietvertrag sind, sind sie nichtig" (act. 21 S. 10).

- *"Ausserdem waren die Belege bei der NK-Einsicht nicht vollständig, zum Anderen konnte nicht einmal Herr O._____ [Mitarbeiter der Verwaltung der Beklagten] die Nebenkosten erklären. Es ist deshalb nicht einzusehen, weshalb dies für die Mieter einfacher gewesen sein soll"* (act. 21 S. 11).
- *"Die Ausführungen auf S. 16 der Klageantwort werden bestritten. Die Stichproben gemäss Klage S. 13, Ziff. 12 bezüglich der N._____ -Rechnung zeigt klar, dass Unterhalt den Mietern verrechnet werden sollte. Dieser ist aber gemäss Art. 256 OR zwingend Sache der Beklagten. Es wurden auch mehrere Reparaturkosten gefunden. Dabei handelt es sich nur um eine Stichprobe. Einige davon sind in den Beilagen 6 und 7 enthalten. Die Einreichung der gemachten Fotokopien wird vorbehalten. Es wird zudem um Edition sämtlicher Nebenkostenabrechnungen durch die Verwaltung ersucht"* (act. 21 S. 12, Prot. Vi. S. 8; BO: act. 21A/6-7).
- *"Die Fotos der Nebenkostenbelege zeigen, dass die Rechnungen für das Gebäudedach zu Unrecht in den Nebenkosten sind. Im Winter gibt es darin Rechnungen für das Rasenmähen auf dem Gebäudedach, was nicht sein kann. In den Nebenkosten befinden sich zahlreiche Unterhalts- und Reparaturkosten, welche nicht den Mietern als Nebenkosten belastet werden dürfen"* (act. 21 S. 12).
- *"Die Ausführungen auf S. 16 der Klageantwort mit Bezug auf die Verwaltungskosten werden bestritten. Es trifft nicht zu, dass die Kläger die NK-Abrechnungen 06/07 und 08/09 nicht moniert haben und damit unklare Nebenkosten akzeptiert hätten. Ich verweise auf die chronologischen Abhandlungen, die ich mündlich erläutern werde"* (act. 21 S. 13, Prot. Vi. S. 8).
- *"Dem Vermieter steht es bezüglich der Verwaltungskosten frei, die individuellen Kosten für die Heizkosten zu verlangen oder eine Pauschale. Wenn ein Teil der Arbeiten bereits durch eine externe Firma erledigt wird, müssen entweder die individuellen Kosten gestrichen oder die Pauschale gekürzt werden (auf 1 % nach HEV Oberle, 3.A. , Kap. 9.10, S. 98). Hier gibt es einen neuen Entscheid des Mietgerichts Zürich"* (act. 21 S. 13).

- *"Bezüglich der gesamten Nebenkostenbelege, welche immer noch zahlreiche Unstimmigkeiten und Fehler enthalten, können die Fotos der Belege als echte Noven eingereicht werden, wenn die korrekte Abrechnung Thema des Prozesses sind. Aus diesem Grund behalten sich die Kläger ausdrücklich vor, die gesamten Fotos der Nebenkostenbelege einzureichen, sobald die Richtigkeit der Abrechnung Prozessthema ist" (act. 21 S. 14; BO: Fotos, erstellt anlässlich der Nebenkosteneinsicht, auf Wunsch; sämtliche Originalbelege der Nebenkostenabrechnungen 2006 bis 2014, von der Verwaltung zu edieren).*

Eingabe vom 26. Oktober 2017 (act. 28):

- *Zurückgefordert werden gemäss der Klage CHF 32'444.10 (Kläger 1 und 2 Fr. 9'723.30; Kläger 3 und 4 Fr. 9'434.55; Kläger 5 und 6 Fr. 13'286.25), was im erwähnten Excel-Berechnungsblatt (act. 3/8) minutiös dargelegt wurde. Die Gegenseite verkennt, dass es selbstverständlich nicht Aufgabe der Mieter ist, die unklaren und unrichtigen Nebenkostenabrechnungen zu korrigieren oder neu zu erstellen, um den genauen Streitwert zu ermitteln. Genau für die korrekte Erstellung wird die Verwaltung bezahlt und verlangt von der Mieterschaft eine Verwaltungsgebühr. Wenn die Abrechnungen derart klar und einfach nachvollziehbar wären, wie dies die Gegenpartei mehrfach ausführt, wäre es auch ein leichtes zu belegen, dass keine Reparaturen und keine unzulässigen Positionen den Mietern in den Nebenkostenbelastet werden (Art. 8 ZGB) (act. 28 S. 8 f., Rz. 8).*
- *Stichproben haben ergeben, dass bei den Klägern Unterhaltsarbeiten (Art. 256 OR) und Reparaturen via Serviceverträge belastet werden (act. 28 S. 9, Rz. 8).*

Eingabe vom 30. November 2017 (act. 32 S. 4):

- *"Stichproben gemäss Nebenkosteneinsicht haben ergeben, dass die Nebenkostenabrechnungen gespickt mit Unterhalt und Reparaturen sind. Aufwendungen für Reparaturen und Ersatzanschaffungen ausgedienter Teile der Mietsache sind keine Nebenkosten, da diese der Erhaltung des vertragsgemässen Zustandes dienen und durch den Mietzins abgedeckt werden müssen (vgl. A. A. Beguin, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl, 14.1.5). So stellt bsp. die Reinigung der Gebäudefassade ordentlichen Unterhalt dar, welche gemäss Art. 256 OR nicht den Mietern überwält werden kann" (act. 32 S. 4, Rz. 5; BO: act. 33/8).*

- *"Wie bereits geltend gemacht wurde, wurden aufgrund von Stichproben eine Fülle von unzulässigen Belastungen gefunden. In diesem Fall rechtfertigt es sich, im Streitfall ein Gutachten über die gesamten Nebenkostenabrechnungen zu machen, dies allenfalls im Sinne einer Stufenklage" (act. 32 S. 4, Rz. 5).*

3.3.3.2 Zunächst ist auf das Vorbringen der Kläger, wonach sie mittels Stichproben auf unrichtige, in der Nebenkostenabrechnung der Beklagten enthaltene Kosten hingewiesen hätten, einzugehen. Hierzu ist festzuhalten, dass es nicht grundsätzlich ausgeschlossen erscheint, dass ein Mieter eine Nebenkostenabrechnung durch eine punktuelle ("stichprobenweise") Argumentation in Zweifel ziehen und rechtsgenügend bestreiten kann, zumal – wie gesehen – an die Bestreitung einer Nebenkostenabrechnung durch den Mieter nicht allzu hohe Anforderungen gestellt werden dürfen. Die von den Klägern angeführten "Stichproben" erweisen sich hierzu jedoch von vornherein als ungenügend, weil sie weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht geeignet sind, Anhaltspunkte für systematische oder zumindest eine gewisse Anzahl Fehler in den Nebenkostenabrechnungen der Beklagten aufzuzeigen, so dass die Richtigkeit der gesamten Abrechnung in Zweifel zu ziehen wäre. So fechten die Kläger die Nebenkostenabrechnungen von insgesamt fünf (Kläger 3 und 4), sechs (Kläger 1 und 2) bzw. acht (Kläger 5 und 6) Abrechnungsperioden an, bringen aber nur gerade zu einem Liftservicevertrag mit der Firma M.____, drei Rechnungen der Firma N.____ sowie den Verwaltungskosten konkrete Beanstandungen vor. Im Übrigen haben sich die Kläger im Rahmen der vorstehend zitierten Vorbringen vor Vorinstanz weitgehend auf allgemeine, d.h. nicht fallbezogene Ausführungen beschränkt und es insbesondere unterlassen, Anhaltspunkte dafür zu benennen, dass ihnen von der Beklagten tatsächlich Unterhalts- oder andere unzulässige Kosten in Rechnung gestellt worden seien. Wenn die Kläger in Bezug auf die von ihnen gerügten Kosten für Serviceabonnemente etwa ausführen, es habe sich "bei anderen Liegenschaften" oder "in der Praxis" gezeigt, so ist darin keine fallbezogene Bestreitung der von ihnen durch die Beklagte tatsächlich in Rechnung gestellten Kosten enthalten. Vielmehr handelt es sich um die pauschale Behauptung, dass, weil etwas allgemein, in anderen Fällen oder in der Praxis vorkomme, es sein könne, dass es auch im kon-

kreten Fall so sei. Gleiches gilt, wenn die Kläger Kosten bestreiten "soweit es sich dabei um Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 256 OR und Reparaturen handle", denn auch hier werden nicht nebenkostenfähige Kosten nur behauptet, ohne irgendwelche Anhaltspunkte für das Zutreffen dieser Behauptung im konkreten Fall zu liefern. Auch wenn die Anforderungen an die von den Klägern verlangte Substantiierung der Bestreitung vorliegend – wie gesehen – reduziert sind, genügen schlichte Parteibehauptungen nicht, denn nur wenn ein gewisses Mindestmass an Substantiierung vorhanden ist, ist es der Beklagten überhaupt möglich, die diesbezüglichen rechtserheblichen Tatsachen dergestalt weiter zu substantiieren, dass darüber Beweis abgenommen werden kann.

3.3.3.3 In Bezug auf die von den Klägern konkret als "Stichprobe" vorgelegten Dokumentation (act. 33/8) hat die Vorinstanz sodann ausgeführt, diese bilde bloss Abrechnungen sowie Rechnungsbelege ab, ohne dass daraus erhelle, welche Beträge den Klägern im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen effektiv in Rechnung gestellt worden seien. Die gewählte Darstellungsweise lasse keineswegs den allgemeinen Schluss zu, dass deshalb die Nebenkostenabrechnungen nicht korrekt seien. Ebenso liege der Schluss nahe, dass die Beklagte die in den abgebildeten Rechnungsbelegen aufgeführten Aufwendungen, worunter auch Kosten für den Unterhalt enthalten sein mögen, den Klägern gar nicht in Rechnung gestellt habe. Ohnehin würden sich die klägerischen Behauptungen – auch im Geltungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime – als wenig substantiiert erweisen. So sei die Fotodokumentation der Eingabe vom 30. November 2017 ohne nähere Erläuterung beigelegt worden. Der blosser Verweis auf eine Beilage könne für sich allein genommen schon als ungenügend betrachtet werden. Auch die Kommentierungen der Fotos in der Dokumentation erfolge wenig ausführlich und schaffe keine Klarheit. Insgesamt würden die wenigen Beispiele jedenfalls keine ausreichenden Zweifel an der Korrektheit der Nebenkostenabrechnung erwecken, um nach Ansicht des Gerichts die Einholung eines Gutachtens aufzudrängen. Daher würden sich die klägerischen Vorbringen diesbezüglich als unbegründet erweisen (act. 51 S. 20, E. III.4.3.5).

Die Kläger machen nunmehr – wie bereits erwähnt – diesbezüglich geltend, sie hätten im Rahmen dieser Stichproben die gut erkennbar fehlerhaften Positionen in sämtlichen Nebenkosten der Kläger 1 bis 6 benannt und zahlreiche Unkorrektheiten (Reparaturen und Unterhaltskosten) aufgezeigt (vgl. vorstehend Ziff. III.3.3.3). Diese Aussage der Kläger widerspricht allerdings dem Umstand, dass sich ihren vorstehend zitierten Ausführungen der Eingabe vom 26. Oktober 2017 einzig entnehmen lässt, Stichproben hätten ergeben, dass Unterhaltsarbeiten und Reparaturen via Serviceverträge belastet worden seien (act. 28 S. 9, Rz. 8), ohne dass in irgend einer Weise spezifiziert wird, auf welche Kosten welcher Jahre sich diese Aussage bezieht. Keine konkretere Aussage ergibt sich sodann aus den vorstehend ebenfalls zitierten Vorbringen der Eingabe vom 30. November 2017, in welcher sie ausführten, Stichproben gemäss Nebenkosteneinsicht hätten ergeben, dass die Nebenkostenabrechnungen gespickt mit Unterhalt und Reparaturen seien. Sodann fügten sie in dieser Eingabe ohne konkrete Bezugnahme zu ihnen angeblich zu Unrecht in Rechnung gestellten Kosten an, Aufwendungen für Reparaturen und Ersatzanschaffungen ausgedienter Teile der Mietsache seien keine Nebenkosten, da diese der Erhaltung des vertragsgemässen Zustandes dienen würden und durch den Mietzins abgedeckt werden müssten. So stelle bspw. die Reinigung der Gebäudefassade ordentlichen Unterhalt dar, welcher gemäss Art. 256 OR nicht den Mietern überwälzt werden könne (act. 32 S. 4). Inwieweit die Kläger entgegen der Vorinstanz Unkorrektheiten in den Nebenkostenabrechnungen damit "minutiös" aufgeführt haben wollen, ist dementsprechend nicht ersichtlich, weshalb sich die Berufung insofern als unbegründet erweist.

Daran ändern sodann auch die von den Klägern als Beweis bzw. als "Stichproben" benannten Beilagen (act. 21/A5; act. 38/5) nichts, wobei in Bezug auf diese Beilagen vorab festzuhalten ist, dass die Vorinstanz in diesem Zusammenhang zu Recht festgehalten hat, dass der blosser Verweis auf diese Beilagen als ungenügend zu betrachten ist. So hat nämlich eine Tatsachenbehauptung bzw. zumindest das Fundament der Tatsachenbehauptung in einer Rechtschrift zu erfolgen, wozu eine behauptete Tatsache gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung mindestens in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in

ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen zu behaupten ist (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer 4A_443/2017 vom 30. April 2018, E. 2.2.1; BGer 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018, E. 5; BGer 4A_264/2015 vom 10. August 2015, E. 4.2.2; BGer 5A_61/2015 vom 20. Mai 2015, E. 4.2.1.3; BGer 4A_317/2014 vom 17. Oktober 2014, E. 2.2; BK ZPO-KILLIAS, 2012, Art. 221 N 23; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 221 N 26 ff.). Entgegen der offenbaren Meinung der Kläger ist es auch im Anwendungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime nicht Aufgabe des Gerichts, aufgrund eines pauschalen Verweises auf eine Beilage herauszufinden, welche konkreten Tatsachenbehauptungen eine Partei aufstellen und welche Schlüsse sie daraus ziehen will. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, erweisen sich diese Beilagen sodann keineswegs als selbsterklärend, kann doch daraus nicht entnommen werden, welche Kosten den Klägern im Rahmen welcher Nebenkostenabrechnung effektiv in Rechnung gestellt worden sind und weshalb dies zu Unrecht erfolgte. Auch das Vorbringen der Kläger in der Berufung, wonach sie zahlreiche Belege in den Nebenkosten gefunden hätten wie "Unterhalt, Reparatur und Erneuerung", "nach Anzahl Wohnungen", "Notstrom-Akku", "Wärmecontractinggebühren", "Einsteckschloss ersetzt an Garagentüre", "Weihnachtsdekoration", "Kosten für Unterhalt, Reparatur und Erneuerung" der Containeranlage (act. 52 S. 26, Rz. 42) trägt nicht zur Klärung bei, erhellt doch auch daraus nicht, inwieweit aus den Belegen ersichtlich sei, in welcher Nebenkostenabrechnung den Klägern welche unzulässigen Kosten in welchem Umfang auferlegt worden sein sollen. Die Berufung erweist sich insoweit deshalb als unbegründet.

3.3.3.4 Wenn die Kläger schliesslich die Nichtabnahme des von ihnen geforderten Gutachtens bemängeln und geltend machen, dieses hätte die Richtigkeit der von ihnen geforderten Beträge aufzeigen können, übersehen sie, dass die Begründung eines Parteistandpunkt nicht erst Folge des Beweisverfahrens sein darf. Dies bedeutet, dass die von den Parteien angerufenen Beweismittel nicht dazu dienen dürfen, Ausführungen zu substantiieren, sondern einzig dazu, bereits substantiiert dargelegte Ausführungen zu belegen (dazu etwa OGer ZH, NG150006 vom 2. November 2015, E. IV.5.2). Entsprechend kann ein Gutachten nicht dazu dienen, in den Nebenkostenabrechnungen mehrerer Jahre nach von den Mietern

bloss pauschal behaupteten unzulässigen Kosten wie "Unterhaltskosten, Reparaturen und Abschreibungen" zu suchen. An dieser Stelle anzumerken ist auch, dass die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, die Kläger hätten ihr (Eventual-) Begehren nicht beziffert. So haben sie – entgegen ihrem eigenen Vorbringen (act. 52 S. 25, Rz. 41) – einzig Ausführungen zur Bezifferung ihres Hauptbegehrens gemacht (vgl. act. 28 S. 6 ff., Rz 8; act. 3/8; act. 21A/4), und sich hinsichtlich des Eventualbegehrens im Wesentlichen auf den Standpunkt gestellt, es sei nicht Aufgabe der Mieter, die unklaren und unrichtigen Nebenkostenabrechnungen zu korrigieren oder neu zu erstellen, um den genauen Streitwert zu ermitteln (act. 28 S. 9, Rz. 8). Zwar ist ihnen insoweit zuzustimmen, dass es tatsächlich nicht ihre Aufgabe ist, eine neue Nebenkostenabrechnung zu erstellen und detailliert hinter jeden Buchungsbeleg zu schreiben, ob und in welchem Umfang es sich dabei um Unterhalt handelt (vgl. act. 52 S. 25 f., Rz. 42; act. 52 S. 24, Rz. 40). Allerdings bringt es das Recht auf Einsicht in die Belege – wie bereits gesagt – mit sich, dass vom Mieter erwartet werden kann, die seiner Auffassung nach fehlerhaften, von der Vermieterseite in Rechnungen gestellten Leistungen möglichst genau zu bezeichnen, denn nur so kann der Vermieter wissen, welche in Rechnung gestellten Beträge er im Rahmen des mietrechtlichen Verfahrens genauer zu substantiieren hat und nur so kann anschliessend über diese Beweis abgenommen werden. Hierzu reicht es eben nicht, zu behaupten, dass in den Abrechnungen von mehreren Jahren auch unzulässige Kosten enthalten seien, ohne diese in irgend einer Weise genauer zu bezeichnen. Die Kläger verkennen, dass auch vom Vermieter nicht erwartet werden kann, dass er die gesamten Nebenkostenabrechnungen von fünf, sechs bzw. acht Jahren samt allen dazugehörigen Belegen im Detail erläutert und darlegt.

Anzumerken ist hier, dass die Kläger in der Replik zur Berufungsantwort nunmehr einzelne Beträge benennen, welche ihrer Meinung nach zurückzuerstaten seien (vgl. act. 64 S. 16 ff., Rz. 58 ff.; insb. Rz. 64-65; Rz. 69). Indes erweist sich diese Bezifferung als verspätet (Art. 317 Abs. 1 ZPO), zumal nicht ersichtlich ist, weshalb es den Klägern nicht zumutbar war, die entsprechenden Ausführungen bereits vor Vorinstanz zu machen. Entsprechende Weiterungen erübrigen sich dementsprechend.

3.3.4 Einzugehen ist schliesslich noch auf die von den Berufungsklägern vorinstanzlich hinsichtlich gewisser Kosten konkret gemachten Beanstandungen bzw. die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz.

3.3.4.1 a) Die Kläger haben vor Vorinstanz geltend gemacht, im Mietvertrag würden insbesondere diverse Kosten für Serviceabonnemente hervorstechen, z.B. für Feuerlöscher, Lift und Lüftung. Die Servicekosten würden sich in der Abrechnungen 2009/2010 auf Fr. 5'787.25, 2010/2011 auf Fr. 5'652.65, 2011/2012 auf Fr. 4'610.25, 2012/2013 auf Fr. 4'290.40 und 2013/2014 auf Fr. 4'542.10 belaufen und würden insofern bestritten, als es sich dabei um Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 256 OR und Reparaturen handle, welche zwingend von der Beklagten zu tragen seien (act. 1 S. 13, Rz. 11). Als Beweis offerierten die Kläger einzig die Erstellung eines Gerichtsgutachtens (a.a.O.).

b) Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang zunächst allgemein, soweit Serviceabonnemente die Kosten für die periodische Kontrolle und kleinere durch den Gebrauch der Sache entstehende Wartungskosten decken würden, sei von gebrauchsbabhängigen und somit nebenkostenfähigen Aufwendungen auszugehen. Seien dagegen mit dem Serviceabonnement auch die Kosten für die Auswechslung von Ersatzteilen und für grössere Reparaturen abgegolten, würden diese Auslagen den Unterhalt der Sache betreffen. Weiter hielt die Vorinstanz fest, die Kläger würden behaupten, dass die aufgeführten Serviceabonnemente bereits von vornherein nicht nebenkostenfähig seien. Diese Ansicht sei nach dem Gesagten abzulehnen. Dass die Beklagte nicht nur die blossen Kosten der periodischen Funktionskontrolle und der Reinigung in den Nebenkostenabrechnungen aufführe, sondern auch Kosten für Reparaturen, sei seitens der Kläger weder behauptet noch belegt worden. In Bezug auf den konkret gerügten Servicevertrag für den Lift mit der Firma M._____ führte sie schliesslich an, zwar möge es sich dabei um einen Vollservicevertrag, also inklusive Leistungen für Reparaturen und Unterhalt handeln, indes erhellte daraus nicht ohne Weiteres, dass die Beklagte den Klägern auch Reparatur und Unterhaltskosten in Rechnung gestellt habe (act. 51 S. 18, E. III.4.3.1).

c) Im Berufungsverfahren rügen die Kläger, der Schluss der Vorinstanz in Bezug auf den Liftservicevertrag sei widersprüchlich, halte die Vorinstanz doch einerseits fest, dass der Servicevertrag auch Leistungen für Reparaturen und Unterhalt enthalte, wofür die Beklagte notabene auch Prämien bezahle, sage aber nicht, weshalb diese Unterhaltskosten entgegen Art. 256 OR zulässig sein sollen (act. 52 S. 22, Rz. 36). Diesbezüglich ist ihnen insoweit zuzustimmen, als die Erwägung der Vorinstanz tatsächlich missverständlich formuliert ist. So ist es zwar zutreffend, dass in Ziffer 1.4 des Vertrages auch die Vornahme von Reparaturen verabredet wird, weshalb die Vorinstanz zu Recht von einem Vollservicevertrag ausgegangen ist. Indes geht aus dem von der Beklagten ins Recht gereichten Vertrag (act. 13) klar hervor, dass diese Kosten der Beklagten separat in Rechnung gestellt werden und nicht in der Vertragsgebühr des Servicevertrages enthalten sind. Konkret wird festgehalten, dass folgende Leistungen zu Lasten der Beklagten als Kundin gehen würden: Reparaturen und Teiletausch, d.h. die erforderlichen Teilelieferungen und die Arbeitszeit, von der Kundin gewünschte Notfalldienste, die Reinigung von Schachtgrube, Kabine und Glaskonstruktionen, Modernisierungsmassnahmen bzw. Arbeiten zur Anpassung an derzeit und künftig geltende Bestimmungen und Normen (act. 13 S. 2). Dass ihnen über die Gebühr des Servicevertrages hinaus solche Reparaturarbeiten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung überbunden worden sein sollen, haben die Kläger indes – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – tatsächlich nicht behauptet. Die Berufung erweist sich insoweit deshalb als unbegründet.

3.3.4.2 a) Weiter haben die Kläger vorinstanzlich ausgeführt, zwei Rechnungen der Firma N._____ vom 1. Juli 2011 und 1. Dezember 2011 würde die Position "Unterhalt Garagendach" enthalten (act. 1 S. 13, Rz. 12), wobei sie drei Rechnungen vom 1. November 2011 (act. 21A/7), 1. November 2012 (act. 21A/7.1) bzw. 1. Dezember 2012 (act. 3/55) über jeweils Fr. 516.85 einreichten. Die Beklagte hielt dem entgegen, es handle sich dabei nicht um Unterhaltsarbeiten sondern um Umgebungsarbeiten. Die Bezeichnung in der Rechnung sei insofern irreführend, als das Garagendach bloss die Fläche angebe (act. 12 S. 16 Rz. 12). Konkret bestehe die fragliche Überbauung aus einer Stockwerkeigentümerschaft auf der einen Seite sowie den Mietwohnungen J._____ -Strasse ...-... auf der an-

deren Seite, wobei sich in der Mitte, unter der Garage, eine Wiese mit einem Spielplatz befinde. Mit der Bezeichnung "Unterhalt Garagendach" werde die Fläche angegeben, welche weiterverrechnet werde. Es werde nach Fläche unterschieden. So gebe es Unterhalts- und Hauswartarbeiten, welche die unmittelbare Umgebung um das Gebäude betreffen würden, sowie solche beim Garagendach, der Wiese und den Spielplätzen. Sodann gebe es weitere Positionen wie z.B. Besucherparkplätze. Es handelt sich aber nicht um Unterhalts-, sondern um Umgebungsarbeiten, welche klar als Nebenkostenpositionen ausgeschieden seien (Prot. Vi. S. 17 f.).

b) Die Vorinstanz vertrat den Standpunkt, die beklagte Auffassung erscheine, zumal drei Rechnungen für die Monate November und Dezember 2011 sowie November 2012 aktenkundig seien, welche alle denselben Betrag von rund Fr. 500.– pauschal ausweisen würden, plausibel, weil bei Reparaturarbeiten auf dem Garagendach eine einmalige Rechnungstellung über einen weit höheren Geldbetrag zu erwarten wäre. Dass Umgebungsarbeiten im Übrigen nebenkostenfähig seien, werde seitens der Kläger nicht bestritten (act. 51 S. 18 f., E. III.4.3.2).

c) Im Berufungsverfahren bringen die Kläger in diesem Zusammenhang zunächst vor, aus den Nebenkostenbelegen der Firma N._____ sei ersichtlich, dass in der Betriebskostenabrechnung vom 15. Februar 2012 für die Periode vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 nebst der Hauswartung ein Betrag für "Unterhalt und Reparaturen" von Fr. 2'808.15 bezahlt und in den Nebenkostenbelegen enthalten sei. Aufwendungen des Vermieters für den ordentlichen Unterhalt der Mietsache, d.h. für die Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit, seien gemäss unbestrittener Lehrmeinung durch den Nettomietzins gedeckt (act. 52 S. 23, Rz. 37).

Festzuhalten ist hinsichtlich dieses Vorbringens der Kläger zunächst, dass der angeblich zu Unrecht in Rechnung gestellte Betrag von Fr. 2'808.15 erstmals im Berufungsverfahren genannt wurde, weshalb die entsprechenden Vorbringen von vornherein nicht zu hören sind. Nur der Vollständigkeit halber ist deshalb festzuhalten, dass sich die Kläger bei diesem Betrag auf eine Beilage (act. 21A/5)

beziehen, welche sie vor Vorinstanz mit dem Hinweis eingereicht hatten, es seien auch mehrere Reparaturkosten gefunden worden (vgl. act. 21 S. 12, wo irrtümlich auf Beilage 6 anstatt 5 verwiesen wird). Der Betrag von Fr. 2'808.15 findet sich dabei auf S. 11 der Beilage, welche die dritte von drei Seiten einer Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 1.1.2011 bis 31.12.2011 darstellt und vor Vorinstanz ohne die anderen beiden Seiten und ohne nähere Erläuterungen eingereicht wurde (act. 21A/5 S. 11). Wie bereits vorstehend ausgeführt, erweisen sich die gesamten sub. act. 21A/5 eingereichten Beilagen keinesfalls als selbsterklärend. So verhält es sich auch bei dem nunmehr hier konkret angerufenen Beleg. Es handelt sich dabei um eine einzelne Seite einer Abrechnung, welche die Betriebskosten der Einstellhalle und des Spielplatzes betrifft, wobei die Abrechnungsperiode (Januar bis Dezember) nicht mit den Nebenkostenabrechnungsperioden der Nebenkostenabrechnungen (jeweils Juli bis Juni) übereinstimmt. Wie bereits die Vorinstanz im Zusammenhang mit diesen Belegen festgehalten hat, kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit die entsprechenden Kosten tatsächlich den Mietern auferlegt worden sind. Es ist dementsprechend nicht ersichtlich, inwieweit damit eine falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz dargetan sein soll.

d) Zur Erwägung der Vorinstanz, wonach plausibel sei, dass es sei bei den Arbeiten der Firma N.____, welche in den Rechnungen als Unterhalt Garagendach betitelt wurden, tatsächlich um Umgebungsarbeiten handle, bringen die Kläger sodann vor, es sei völlig willkürlich und nicht nachvollziehbar, weshalb der Unterhalt der Wiese auf dem Garagendach wiederkehrend auch in den Monaten November und Dezember nebenkostenfähig sein soll (Art. 256 OR). Deshalb seien die Kosten dieser beiden Monate aus den Nebenkosten zu streichen (act. 52 S. 23, Rz. 37). Allerdings setzen sich die Kläger bei diesem Vorbringen weder mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander, bestreiten also weder, dass es sich um Umgebungsarbeiten handle, noch legen sie dar, weshalb Umgebungsarbeiten auf einer zu einem Spielplatz gehörenden Wiese in den Monaten November und Dezember ausgeschlossen sein sollen. Die Berufung der Kläger erweist sich insoweit deshalb als unbegründet. Anzuführen ist, dass soweit die Kläger erstmals in ihrer Replik zur Berufungsantwort bestreiten, dass sich auf dem Garagendach ein

Spielplatz mit einer Wiese befinde (act. 64 S. 23, Rz. 88), dies gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht mehr zu hören ist.

3.3.4.3 a) Weiter hat die Vorinstanz unter dem Titel "Kosten für die Reinigung allgemeiner Gebäudeteile und der Leitungen, Kanalspülungen und Pumpenschächte" ausgeführt, die Nebenkostenfähigkeit von Reinigungskosten etwa des Treppenhauses oder die periodische Reinigung der Fallstränge für das Abwasser werde bejaht, soweit als Zweck die Reinigung und nicht der Erhalt im Vordergrund stehe. Die Nebenkostenfähigkeit der aufgeführten Kostenpositionen sei daher im Grundsatz zu bejahen. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnungen sei weder behauptet worden noch bestünden Anzeichen dafür, dass nicht nur blosse Reinigungskosten, sondern auch dem Unterhalt der Anlagen dienende Aufwendungen verrechnet worden seien. Die klägerischen Vorbringen würden sich demnach auch in diesem Punkt als unbegründet erweisen (act. 51 S. 19, E. III.4.3.3.).

b) Die Kläger bringen dazu vor, es treffe zu, dass die Reinigung von Gebäudeteilen und Kanalisationsspülungen, bei welcher der Erhalt der Liegenschaft im Vordergrund stehe, nicht nebenkostenfähig sei. Weiter führen sie an, für den "Unterhalt" werde auch der weiter gefasste Begriff "Instandhaltung" (= im Zustand erhalten) verwendet. Die "Instandhaltung" lasse sich definieren als Durchführen sämtlicher Arbeiten, die im Verlauf der Zeit nötig seien um die ursprünglich geplante Schutzfunktion eines Gebäudes zu gewährleisten. Unterhalt und Instandstellung würden den Gebrauchswert erhalten und Reinigung, Reparaturen und Sanierung umfassen. Unzutreffend sei, dass sie dies weder behauptet hätten, noch Anzeichen für Unterhaltskosten und Reparaturen in den Nebenkosten bestünden (act. 52 S. 23, Rz. 38). Zwar verweisen die Kläger hier auf ihre Eingabe vom 26. Oktober 2017 (a.a.O. m.V.a. act. 28 S. 6 ff.), doch ist nicht ersichtlich, inwieweit die Kläger dort aufgezeigt haben sollen, dass ihnen entgegen der Vorinstanz tatsächlich auch dem Unterhalt der Anlage dienende Aufwendungen verrechnet worden sein sollen. Entsprechend erweisen sich ihre dahingehenden Ausführungen als unbegründet, woran auch ihre allgemeinen Ausführungen zum Charakter der Instandhaltung nichts ändern.

3.3.4.4 a) Schliesslich hielt die Vorinstanz fest, die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürften nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden (Art. 5 Abs. 3 VMWG). Ebenso dürfen die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze abgerechnet werden (Art. 4 Abs. 3 VMWG sowie Art. 5 Abs. 2 lit. f VMWG). Stichproben hätten in casu eine Verwaltungspauschale von 3.5% zuzüglich 8% Mehrwertsteuer für die Erstellung der Abrechnung ergeben. Zusätzlich würden im Rahmen der Heizkosten rund 2.5% für die Erstellung einer individuellen Abrechnung in Rechnung gestellt. Diese Ansätze seien entgegen der klägerischen Auffassung in ihrer Höhe nicht zu beanstanden (act. 51 S. 19, E. III.4.3.4).

b) Die Kläger bringen hierzu vor, von der Vorinstanz seien unzutreffend die Kosten für die individuelle Abrechnung und eine Verwaltungspauschale für zulässig erkannt worden. Werde die VHKA-Installationsfirma mit der Kostenaufteilung auf die Mieter beauftragt, dürfe auf diese Kosten nicht noch die vollen Verwaltungspauschale des Vermieters berechnet werden, sondern 1 % (act. 52 S. 23 f., Rz. 39). Zwar ist dieses Argument der Kläger zutreffend, indes haben die Kläger vorinstanzlich nicht behauptet, dass die Beklagte im konkreten Fall die VHKA-Installationsfirma mit der Erstellung der Heiz- und Wasserkostenabrechnung beauftragt hätten (vgl. act. 1 S. 13 f., Rz. 13; S. 18, Rz. 2; act. 21 S. 13), während die Beklagte selbst geltend gemacht hat, einzig die Ablesung des Verbrauches der Heiz- und Warmwasserkosten erfolge durch einen Dritten, nämlich durch die Firma P._____ ag (act. 12 S. 17, Rz. 13b). Da dies somit unbestritten geblieben ist, erweist sich die diesbezügliche Berufung der Kläger als unbegründet.

3.3.4.5 Einzugehen ist schliesslich der Vollständigkeit halber auf eine mögliche Verletzung der Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten. Zwar hat die Vorinstanz hier zu Recht festgehalten, diese Einrede sei seitens der Kläger nicht erhoben worden (act. 51 S. 20, E. III.4.4), haben die Kläger doch vorinstanzlich nur pauschal vorgebracht bezüglich der unklaren und unzulässigen Nebenkostenpositionen im Mietvertrag wie Hauswartraummiete, Kleinspesen, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Kanalisation, Serviceabonnement Wasserenthärtungsanlage,

Serviceabonnement Feuerlöscher, Serviceabonnement Lift(reparaturen), Serviceabonnement Entlüftungsanlage, Serviceabonnement Pumpen, Serviceabonnement Waschmaschine/Tumbler sowie Kosten für Facilitymanagementdienstleistungen seien diese Positionen mangels Klarheit nicht gesondert im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR ausgeschieden *oder verstossen gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit* (act. 28 S. 8). Dabei haben sie in keiner Weise dargelegt, welche der von ihnen aufgeführten Positionen inwieweit gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit verstossen soll. Weiter haben die Kläger im Zusammenhang mit dem Vorbringen, wonach die Abrechnungen unklar seien, vorgebracht, auffallenderweise würden gerade die unklaren Nebenkosten in den Mietverträgen gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit verstossen (act. 28 S. 9, Rz. 8); eine Begründung erfolgte auch hier nicht.

Im Berufungsverfahren wiederholen die Kläger die vorgenannte Liste angeblich unklarer oder unzulässiger Nebenkostenpositionen, welche mangels Klarheit nicht gesondert im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR ausgeschieden seien *oder gegen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit verstossen würden*. Sodann fügen sie an, im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit sei zu beachten, dass wenn die Leistung einen stark überhöhten Preis oder einen unvernünftigen Aufwand habe, der Mieter nur diejenigen Kosten übernehmen müsse, die ein gewissenhafter Vermieter verursacht hätte. Zu Recht halten die Kläger im Weiteren fest, dass der Mieter den Beweis für eine Verletzung der Wirtschaftlichkeit müsse antreten können, übersehen jedoch, dass eine Verletzung der Wirtschaftlichkeit dazu zunächst ausdrücklich vorgebracht werden muss, wozu diejenigen Kosten genau zu bezeichnen sind, welche angeblich dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit widersprechen und darzulegen ist, weshalb diese Kosten dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit widersprechen würden, wozu etwa Vergleiche zu gleichartigen Leistungen in vergleichbaren Liegenschaften oder Vergleichsofferten herangezogen werden können (vgl. dazu BÉGUIN, Wirtschaftlichkeit von Nebenkosten, a.a.O., S. 196 f.). Eine Verletzung des Prinzips der Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten wurde deshalb von den Klägern nicht rechtsgenügend vorgetragen, weshalb auf die Berufung der Kläger insoweit nicht einzutreten ist.

3.4 Zusammenfassend ist dementsprechend festzuhalten, dass die Kläger vor Vorinstanz weder rechtsgenügend dargetan haben, dass zwischen ihnen und der Beklagten hinsichtlich einzelner, in den Mietverträgen der Parteien aufgeführten Nebenkostenpositionen kein genügender Konsens zustande gekommen sei, noch rechtsgenügend begründet haben, dass bzw. inwieweit ihnen nicht nebenkostenfähige und oder sonstwie unzulässige Nebenkosten in Rechnung gestellt worden sein sollen. Die das vorinstanzliche Eventualrechtsbegehren betreffende Berufung erweist sich deshalb, soweit darauf einzutreten ist, als unbegründet.

4. Zum vorinstanzlichen Subeventualstandpunkt der Kläger: Erstellung einer neuen Nebenkostenabrechnung durch die Beklagte (Berufungsantrag 5)

Im Sinne eines Subeventualstandpunktes haben die Kläger vor Vorinstanz geltend gemacht, die Beklagte habe bis anhin keine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung erstellt und haben beantragt, es sei die Beklagte zu verpflichten den Klägern betr. die Perioden 2009/2010 bis 2013/2014 je eine liquide und korrekte Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sämtliche nicht vereinbarten Kosten, sämtliche Reparaturkosten, sämtliche Kosten für den Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen (act. 21 S. 2 f.). Die Vorinstanz hat diesen Antrag zusammen mit dem Eventualantrag abgewiesen, weil sie zum Schluss kam, dass die in den Mietverträgen aufgeführten Nebenkostenpositionen als zulässig und die Abrechnungen als korrekt zu qualifizieren seien (act. 51 S. 20, E. III.4.5). Da sich die dagegen gerichteten Berufungsvorbringen der Kläger – wie gesehen – als unbegründet erweisen, soweit sie rechtsgenügend vorgetragen wurden, ist die Berufung auch hinsichtlich des Berufungsantrages 5 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Vollständigkeit halber festzuhalten ist jedoch Folgendes: In einem Verfahren über abzurechnende Nebenkosten kann dann, wenn in erster Linie die Korrektheit der von der Vermieterseite erstellten Abrechnung Gegenstand des Verfahrens ist, nur noch die Richtigkeit der eingesetzten Positionen und die daraus fliessenden (Rück-)Forderungsansprüche Thema sein. Legt der Vermieter nämlich eine Nebenabrechnung vor und stellt der Mieter Fehler darin fest, so kann der Mieter zwar die Abrechnung bestreiten und zu Unrecht verrechnete Kosten zurückfordern. Es be-

steht jedoch mangels Rechtsschutzinteresse kein (subsidiärer) Anspruch auf Erstellung einer neuen, korrigierten Abrechnung. Ist der Mieter dahingegen der Meinung, die Abrechnungspflicht sei mangels genügender Abrechnung noch nicht erfüllt worden, steht es ihm frei, im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens oder einer Stufenklage gemäss Art. 85 ZPO zunächst seinen Abrechnungsanspruch durchzusetzen. Ein zum Begehren über die aus der Abrechnung resultierenden (Rück-)Forderungsansprüche subsidiärer Abrechnungsanspruch ist demgegenüber bereits mangels Rechtsschutzinteresse zu verneinen, weshalb auf den entsprechenden Berufungsantrag – käme es denn noch darauf an – auch aus diesem Grund von vornherein nicht einzutreten wäre.

5. Zu den Anträgen der Beklagten im Zusammenhang mit den durch die Beklagte eingeleiteten Betreibungen (Berufungsanträge 6 bis 8)

5.1 Zu den vorinstanzlichen Anträgen 4 bis 6 hielt die Vorinstanz zunächst fest, die Kläger würden damit beantragen, dass die Beklagte zu verpflichten sei, die beim Betreibungsamt Bülach eingeleiteten Betreibungen zurückzuziehen und die entsprechenden Einträge löschen zu lassen. Eventualiter sei das Betreibungsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen. Subeventualiter sei gemäss Antrag der Kläger festzustellen, dass das Betreibungsverfahren ungerechtfertigterweise eingeleitet worden sei, weshalb die Betreibung durch gerichtliches Urteil aufzuheben sei (act. 51 S. 21, E. III.5.1). Sodann hielt die Vorinstanz zusammengefasst fest, es sei unstrittig, dass die fraglichen, die Nebenkostenperiode 2010/2011 betreffenden Betreibungen am 12. Juni 2015 und damit zu einem Zeitpunkt eingeleitet worden seien, als diese Nebenkosten noch ausstehend gewesen seien und dass die Kläger die entsprechenden Forderungen Mitte Mai 2016 schliesslich unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlt hätten. Indes sah die Vorinstanz keine Rechtsgrundlage, für die von den Klägern gestellten Begehren im Zusammenhang mit diesen Betreibungen. So bilde insbesondere Art. 8 Abs. 3 lit. a SchKG keine gesetzliche Grundlage, gestützt auf welche die Zivilgerichte den Betreibungsämtern Anweisungen geben könnten. Ein Begehren um "Löschung" eines Betreibungsregistereintrags, d.h. um Kennzeichnung des Eintrags mit einem entsprechenden Vermerk bzw. um Nichtmittei-

lung eines Eintrags an Dritte, müsse vielmehr beim zuständigen Betreibungsamt gestellt werden, denn es stehe in der Kompetenz der Betreibungsämter, Dritten von einer Betreibung u.a. dann keine Kenntnis zu geben, wenn die Betreibung aufgrund eines gerichtlichen Entscheids aufgehoben oder deren Nichtigkeit festgestellt wurde. Auch bleibe für die begehrte Feststellung, dass die Betreibungen ungerechtfertigterweise eingeleitet worden seien, kein Raum, da die Beklagte die Betreibungen zu einem Zeitpunkt in die Wege geleitet habe, als ihre Nebenkostenforderungen von den Klägern 1-6 zur Zahlung ausstehend gewesen seien. Demzufolge habe es der Beklagten frei gestanden, ihre Forderung auf dem Betreibungsweg geltend zu machen. Zusammenfassend seien die Rechtsbegehren 4, 5 und 6 allesamt abzuweisen (act. 51 S. 21 f., E. III.5.2-4).

5.2 Die Kläger setzen sich mit diesen Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinander, sondern machen einzig geltend, die Vorinstanz habe die Löschung bzw. Kennzeichnung des Eintrages mit dem Vermerk um Nichtmitteilung der fraglichen Betreibungen zu Unrecht verweigert; soweit die Klage gutgeheissen werde, sei auch im gleichen Umfang die gerichtliche Feststellung für den Löschungsantrag beim Betreibungsamt gemäss Art. 88 SchKG und Art. 8 Abs. 3 lit. a SchKG stattzugeben (act. 52 S. 27, Rz. 47). Da die Kläger somit nicht darlegen, weshalb der Vorinstanz eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder eine unrichtige Rechtsanwendung anzulasten sei, ist auf ihre diesbezügliche Berufung von vornherein nicht einzutreten. Da die Berufung der Kläger im Übrigen – wie gesehen – nicht gutzuheissen ist, wären die Berufungsanträge 6 bis 8 auch nach Argumentation der Kläger abzuweisen.

6. Fazit

Die Berufung der Kläger ist gesamthaft abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Mit der Abweisung der Berufung bleibt es bei der vorinstanzlichen Kostenregelung.

2. Ausgangsgemäss werden die Kläger für das Berufungsverfahrens kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2.1 Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 32'444.10 ist die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 4 Abs. 1 bis 2 auf Fr. 3'900.– festzusetzen. Die Kosten sind den als einfache Streitgenossen auftretenden Klägern im Verhältnis der von ihnen jeweils einzeln geltend gemachten Begehren aufzuerlegen, weshalb die Kosten den Kläger 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'200.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 1'100.– und den Kläger 5 und 6 im Umfang von Fr. 1'600.– aufzuerlegen sind. Die Gerichtskosten sind aus den von den Klägern geleisteten Vorschüssen zu beziehen.

2.2 Die Kläger haben der Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine volle Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist in Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV auf Fr. 5'000.– zzgl. 7.7 % MwSt. festzusetzen, wobei unter den Klägern auf solidarische Haftung zu erkennen ist (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Im internen Verhältnis ist die Parteientschädigung von den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'550.–, von den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 1'450.– und von den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 2'000.– zu tragen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Entscheid des Bezirksgerichts Bülach vom 25. Januar 2018 (MD160002-C) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'900.– festgesetzt und den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'200.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 1'100.– und den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 1'600.– auferlegt. Die Entscheidgebühr wird aus den von den Klägern 1 bis 6 geleisteten Kostenvorschüssen bezogen.
3. Die Kläger 1 bis 6 werden verpflichtet, der Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 5'000.– zzgl. 7.7 % MwSt. zu bezahlen, unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag. Im internen Verhältnis wird die Parteientschädigung den Klägern 1 und 2 im Umfang von Fr. 1'550.–, den Klägern 3 und 4 im Umfang von Fr. 1'450.– und den Klägern 5 und 6 im Umfang von Fr. 2'000.– auferlegt.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 64, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 32'444.10.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw N. Seebacher

versandt am:
18. März 2019