

Appréciation anticipée des
preuves ; charge de
l'allégation et de la
motivation ; frais
accessoires ; obligation de
fournir un décompte clair et
compréhensible

**Art. 4 al. 1 OBFL ; 257b
al. 2 CO**

Le Tribunal peut renoncer à administrer certaines preuves produites lorsqu'il a **déjà forgé son opinion sur la base des preuves administrées** et que, par une **appréciation anticipée** des preuves proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Par ailleurs, le Tribunal n'a pas à tenir compte de **preuves qui ne sont pas proposées régulièrement devant lui**. Les preuves produites par une partie à la procédure doivent **se rapporter concrètement à des faits allégués par celle-ci durant la procédure de première instance**. La charge de l'allégation et de la motivation doit **ressortir des écrits**, et non pas constituer en un simple renvoi aux annexes (consid. 7.2.2.1).

Selon l'art. 4 al. 1 OBLF, le bailleur **doit fournir un décompte au locataire au moins une fois par année lorsque les frais accessoires ne sont pas fixés de manière forfaitaire**. Le décompte doit être **clair et compréhensible** de sorte que le locataire puisse voir dans **quelles mesures chaque poste de frais accessoires est mis à sa charge** (consid. 8.2). Ce qui est déterminant est que le locataire puisse contrôler les frais accessoires sans un investissement intolérable (consid. 8.2.2). En vertu de l'art. 257b al. 2 CO, le locataire peut également **consulter les pièces justificatives**. Il s'agit d'un droit relatif au droit de fond qui ne saurait toutefois suffire si le bailleur faillit à son obligation de fournir un décompte (consid. 8.2.4.2).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

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

alle vertreten durch Rechtsanwältin Claudia Stehlik,
Beschwerdeführer,

gegen

G. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Bieri,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mietvertrag, Nebenkosten,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 15. März 2019 (NG180006-O/U).

Sachverhalt:

A.

A. (Kläger 1, Beschwerdeführer 1), B. (Klägerin 2, Beschwerdeführerin 2), C. (Kläger 3, Beschwerdeführer 3), D. (Klägerin 4, Beschwerdeführerin 4), E. (Kläger 5, Beschwerdeführer 5) und F. (Klägerin 6, Beschwerdeführerin 6) sind Mieter der G. AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) in einer aus insgesamt drei Liegenschaften bestehenden Überbauung T. in Bülach. Die Kläger 1 und 2 wohnen seit dem 1. Oktober 2008 in der betreffenden Wohnung, die Kläger 3 und 4 seit dem 1. Februar 2009 und die Kläger 5 und 6 seit dem 1. Mai 2006.

Der Mietvertrag für die Beschwerdeführer 1 und 2 vom 9. Juli 2008 sowie jener für die Beschwerdeführer 3 und 4 vom 16. Dezember 2008 enthielten folgende Regelung betreffend Nebenkosten:

"Heizung/Betriebskosten akonto

beinhaltet Wasser / Abwasser inkl. Grundgebühr / Kehrrichtabfuhr inkl. Grundgebühren / Allgemeinstrom inkl. Grundgebühren / Hauswartung inkl. Soz'leistungen, Spesen, Material / Betriebskosten Kabelfernsehen / Unterhalt Enthärtungsanlage Salz und Filter / Serviceabonnement Feuerlöscher / Serviceabonnement Lift (inkl. Lift-Tel.) / Serviceabonnement Lüftung / Reinigung allg. Gebäudeteile / Kosten Kanalisationsspülungen und Pumpenschächte / Kanalisationsspülungen, Leitungsreinigung / Serviceabonnement Containerreinigung / Grünabfuhr inkl. Grundgebühr / Umgebungs- und Gartenarbeiten inkl. Schneeräumung / Verwaltungskosten für Erstellen der Nebenkostenabr. + MwSt."

Der Mietvertrag für die Beschwerdeführer 5 und 6 vom 6. März 2006 regelte die Nebenkosten wie folgt:

"Heizungs- und Warmwasserkosten

Unter dem Titel Heizungs- und Warmwasserkosten werden sämtliche Kostenarten gemäss Art. 5 VMWG [Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; SR 221.213.11; Klammer im Original nicht enthalten] 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/Kehrricht 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."

Zwischen den Parteien entstand eine Auseinandersetzung über die Nebenkosten. Die Mieter verlangten, dass die gesamten, von ihnen geleisteten *Nachzahlungen* für die Nebenkosten der Abrechnungsperiode 2006/2007 (Kläger 5 und 6) bzw. 2008/2009 (Kläger 1 und 2) bzw. 2009/2010 (Kläger 3 und 4) bis zur Abrechnungsperiode 2013/2014 zurückzuerstatten seien.

B.

B.a. Mit Klage vom 14. November 2016 beantragten die Kläger beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach, es sei festzustellen, dass sie bezüglich der Nebenkosten getäuscht wurden und die Saldi der Nebenkostenabrechnungen nicht geschuldet seien bzw. den Klägern die ungerechtfertigten Nachzahlungen zurückzuerstatten seien, wobei sie die auf die einzelnen Kläger entfallenden Betreffnisse detailliert auflisteten (Ziff. 1). Eventualiter sei festzustellen, dass nicht sämtliche Nebenkostenpositionen genügend klar und gesondert aus dem Mietzins ausgeschieden worden seien. Es seien die ungültigen und unklaren Nebenkostenpositionen ausdrücklich aus dem Mietvertrag zu streichen (Ziff. 2). Subeventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 (recte: Kläger 1 und 2, 3 und 4, 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 Unterhalt sowie die Amortisation seien aus den Nebenkostenabrechnungen zu entfernen (Ziff. 3). Die Beklagte sei zu verpflichten, die eingeleiteten Betreibungen zurückzuziehen und löschen zu lassen (Ziff. 4). Eventualiter sei das Betreibungsamt Bülach anzuweisen, den Registereintrag zu löschen resp. diesen keinem Dritten mitzuteilen (Ziff. 5). Subeventualiter sei festzustellen, dass das Betreibungsverfahren ungerechtfertigterweise eingeleitet worden sei und die Betreibungen seien aufzuheben (Ziff. 6). Schliesslich stellten die Kläger 1 und 2 noch Begehren betreffend die Nebenkosten für die Garage und den Bastelraum (Ziff. 7) und sämtliche Kläger zwei Anträge betreffend die künftige Gestaltung der Nebenkostenabrechnung (Ziff. 8 und 9). Die Klage wurde an das Kollegialgericht überwiesen. Mit Urteil vom 25. Januar 2018 verpflichtete das Bezirksgericht Bülach, Mietgericht, die Beklagte, dem Kläger 1 gemäss Rechtsbegehren Ziff. 7 den Betrag von Fr. 146.90 zurückzuerstatten. Im Übrigen wies es die Klage ab. Die Gerichtskosten wurden vollumfänglich den Klägern auferlegt und diese zu einer Parteientschädigung an die Beklagte verpflichtet.

B.b. Die Kläger fochten dieses Urteil mit Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich an, wobei sie im Hauptbegehren nicht mehr eine Feststellung verlangten, sondern nur noch die Verpflichtung zur Rückerstattung der ungerechtfertigten Nachzahlungen (Berufungsantrag Ziff. 1). Auch das Eventualbegehren Ziff. 2 gemäss ihrer Klage formulierten sie neu (Berufungsantrag Ziff. 4). Sie wiederholten ihre Klagebegehren Ziff. 4-6 betreffend die gegen sie eingeleiteten Betreibungen (Berufungsanträge Ziff. 6-8). Die Rechtsbegehren Ziff. 8-9 gemäss Klage hielten sie nicht aufrecht, während in Bezug auf das Rechtsbegehren Ziff. 7 die Klage gutheissen worden war. Mit Urteil vom 15. März 2019 wies das Obergericht die Berufung ab, soweit es darauf eintrat.

Es erwog, das Bezirksgericht habe den Hauptanspruch der Kläger, mit welchem diese zufolge absichtlicher Täuschung durch die Beklagte die Rückerstattung sämtlicher seit Mietbeginn über die vertraglich vereinbarten Akontobeträge hinaus geleisteten Nebenkostenzahlungen verlangten, zu Recht mit der Begründung abgewiesen, die Frist zur Anfechtung des Vertrages gemäss Art. 31. Abs. 1 OR sei verwirkt.

Es liess sodann offen, ob der Berufungsantrag Ziff. 4 gegenüber dem Klagebegehren Ziff. 2 eine unzulässige Klageänderung beinhalte. Denn soweit damit das Zustandekommen einer gültigen Vereinbarung gemäss Art. 257a Abs. 2 OR betreffend die von den Klägern aufgelisteten Nebenkosten bestritten würde, erwiesen sich die Beanstandungen, soweit rechtsgenügend, als unbegründet. Ebenso bestehe keine Teilnichtigkeit hinsichtlich der Nebenkostenabrede zwischen den Klägern 1 bis

4 und der Beklagten über die Warmwasserkosten. Auf die Vorbringen betreffend Teilnichtigkeit der Nebenkostenabrede betreffend die Aufwände für "Contracting" und "Fernwärme" trat es zufolge verspäteter Geltendmachung nicht ein. Unter dem Titel "Nebenkostenfähigkeit einzelner Nebenkostenpositionen" erwog das Obergericht, die Kläger seien aufgrund ihrer Einsicht in die Nebenkostenbelege in der Lage gewesen, die unter der Position "diverse Betriebskosten" zusammengefassten Nebenkosten im Einzelnen zu bestreiten. Dem seien sie nicht genügend nachgekommen. Erst in der Berufungsrepublik hätten die Kläger nun einzelne Nebenkosten konkret bezeichnet und beziffert, doch sei dies gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO verspätet. Schliesslich verwarf es konkrete Rügen bezüglich einzelner Kostenpositionen. Die das erstinstanzliche Klagebegehren 2 betreffende Berufung (Berufungsantrag 4) erweise sich daher als unbegründet, soweit darauf einzutreten sei.

Unter anderem als Folge der Abweisung des Eventualbegehrens sei auch das Subeventualbegehren (Klagebegehren Ziff. 3; Berufungsantrag Ziff. 5) auf Erstellung einer neuen Nebenkostenabrechnung durch die Beklagte abzuweisen. Abzuweisen seien auch die Anträge im Zusammenhang mit den durch die Beklagten eingeleiteten Betreibungen (Klagebegehren Ziff. 4-6, Berufungsanträge Ziff. 6-8).

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 10. Mai 2019 beantragen die Kläger dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 15. März 2019 sei kostenfällig aufzuheben und die Klage gemäss den Berufungsanträgen gutzuheissen. Eventualiter sei die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zu neuem Entscheid an die Erstinstanz, eventuell an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Das Obergericht hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Parteien haben unaufgefordert repliziert und dupliziert.

Erwägungen:

1.

Der Streitwert beträgt über Fr. 30'000.-- (Art. 52 BGG), womit die erforderliche Grenze von Fr. 15'000.- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) erreicht ist. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) - einzutreten.

2.

2.1. Gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen. Letztinstanzlichkeit gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug für die Rügen, die dem Bundesgericht vorgetragen werden, ausgeschöpft sein muss. Der kantonale Instanzenzug soll nicht nur formell durchlaufen werden, sondern die Rügen, die dem Bundesgericht unterbreitet werden, müssen soweit möglich schon vor Vorinstanz vorgebracht werden (BGE 143 III 290E. 1.1 S. 293; 134 III 524 E. 1.3 S. 527).

2.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f.; 134 II 235 E. 4.3.4 S. 241). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine

erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116). Soweit eine Verletzung von Grundrechten geltend gemacht wird, findet der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen keine Anwendung, sondern es gilt das strenge Rügeprinzip gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG (vgl. BGE 133 III 393 E. 6 S. 397; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266).

2.4. Auch für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.5. Macht eine Partei geltend, das Willkürverbot sei verletzt, genügt es nicht, wenn sie bloss ihre eigene Darstellung derjenigen der Vorinstanz gegenüberstellt und behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 mit Hinweisen). Sie hat vielmehr im Einzelnen anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen). Es gilt diesbezüglich das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (vgl. E. 2.4 hiervoor). Willkür liegt dabei nicht schon vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Der angefochtene Entscheid ist dabei nur aufzuheben, wenn er auch im Ergebnis und nicht nur in der Begründung verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; je mit Hinweisen).

2.6. Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 2.1).

3.

Die Beschwerdeführer beantragen zwar gemäss Ziffer 1 ihrer Rechtsbegehren im Beschwerdeverfahren, die Klage sei "mit den Berufungsanträgen" gutzuheissen. Die Berufung enthielt

unter den Ziff. 6-8 auch Anträge zu den Betreibungsverfahren (vgl. Sachverhalt B.b hiervor). Dazu äussern sich die Beschwerdeführer aber in ihrer Beschwerde mit keinem Wort. Darauf ist somit nicht einzutreten.

4.

Die Beschwerdeführer hatten wie erwähnt vor Mietgericht beantragt, es sei **festzustellen**, dass sie bezüglich der Nebenkosten getäuscht worden seien und die Saldi für die Nebenkostenabrechnungen nicht geschuldet seien **bzw. ihnen die ungerechtfertigten Nachzahlungen zurückzuerstatten** seien (Rechtsbegehren Ziff. 1). Unter Ziff. 1.1 bis 1.3 präzisierten sie dann für die einzelnen Beschwerdeführer die entsprechenden Beträge. **Das Mietgericht nahm dieses Begehren als Leistungsklage entgegen.** In der Berufung verlangten die Beschwerdeführer unter den Ziffern 2.1 bis 2.3 nur noch, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihnen die entsprechenden Beträge zurückzuerstatten. Die Vorinstanz ging nicht weiter auf die Rechtsnatur des Begehrens ein.

4.1. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, vor erster Instanz habe es sich um eine Feststellungsklage gehandelt; im Berufungsverfahren dann um eine Leistungsklage. Darin liege eine unzulässige Klageänderung. Das Mietgericht habe das bei ihm gestellte Begehren zu Unrecht als Leistungsklage ausgelegt. Der Fall unterscheide sich von dem von der Erstinstanz erwähnten Urteil 4A_383/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 3.2.1. Die Beschwerdeführer bestreiten dagegen, dass eine Klageänderung vorliege.

4.2. Die Beschwerdegegnerin behauptet, sie habe bereits im erst- und im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht, das Begehren vor der Erstinstanz sei eine **Feststellungsklage**. Sie legt aber nicht dar, wo konkret sie die Rüge einer **unzulässigen Klageänderung** im vorinstanzlichen Verfahren erhoben hat. Die Vorinstanz ihrerseits hat sich im Hinblick auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 überhaupt nicht zur Frage einer Klageänderung geäußert, weshalb sich die Beschwerdegegnerin denn auch nur mit der Begründung des Mietgerichts auseinandersetzt. Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, in den Rechtsschriften zu suchen, wo ein entsprechender Einwand erhoben wurde, der von der Vorinstanz zu Unrecht nicht behandelt worden wäre. **Bereits mangels Erschöpfung des Instanzenzugs ist deshalb auf diese Rüge nicht einzutreten** (vgl. E. 2.1 hiervor; BGE 143 III 290 E. 1.1 S. 293).

Selbst wenn eingetreten werden könnte, wäre eine unzulässige Klageänderung aber zu verneinen. Es trifft zu, wie die Beschwerdegegnerin ausführt, dass der Sachverhalt im vom Mietgericht zitierten Urteil 4A_383/2013 nicht genau dem hier zu beurteilenden entspricht. Dort wurde mit dem Berufungsbegehren einzig eine Feststellung angebeht, erstinstanzlich **aber ausdrücklich die Leistung. Vorliegend ist das erstinstanzliche Rechtsbegehren viel weniger eindeutig.** Der Ingress von Ziffer 1 kann einerseits als **Feststellungsklage** ("[...] festzustellen, dass [...] die Saldi für die Nebenkostenabrechnungen nicht geschuldet sind [...]") und **gleichzeitig als Leistungsklage** ("[...] dass, [...] den Klägern die ungerechtfertigten Nachzahlungen zurückzuerstatten sind") verstanden werden. Letzteres wird noch dadurch verstärkt, dass in den Unterziffern 1.1 bis 1.3 immer gefordert wird, "Die Zahlungen von total Fr. [...] sind zurückzuerstatten [...]" (oder vergleichbar).

5.

Nach Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 135 III 591 E. 4.3 S. 595; 121 III 460 E. 2a/aa S. 462; zit. Urteil 4A_606/2015 E. 4; je mit Hinweisen). **Die besondere Vereinbarung** wird in aller Regel **eine ausdrückliche**, meist eine schriftliche sein, **kann jedoch auch formfrei** erfolgen und sich gegebenenfalls **aus den Umständen ergeben**. Es handelt sich bei Art. 257 Abs. 2 OR nicht um eine Vorschrift, die besondere Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung aufstellt. Die Bestimmung statuiert nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung vielmehr eine besondere

Auslegungsregel, nach der alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, vom Vermieter getragen werden (zit. Urteil 4A_606/2015 E. 4; Urteil 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1 mit Hinweisen).

6.

Vor Bundesgericht berufen sich die Beschwerdeführer nicht mehr auf Täuschung oder auf Teilungültigkeit der Nebenkostenabrede aufgrund von Dissens, abgesehen betreffend die **Warmwasserkosten** (vgl. hierzu E. 7 hiernach). Insoweit bleibt es beim angefochtenen Entscheid.

7.

Umstritten ist, **ob die Formulierung "Wasser/Abwasser inkl. Grundgebühr" in der Nebenkostenregelung der Mietverträge der Beschwerdeführer 1-4 auch die Warmwasserkosten enthält**. Die Beschwerdeführer rügen als Verletzung von Art. 257a Abs. 2 OR, Art. 16 OR, Art. 2 ZGB und Art. 9 BV (Willkürverbot), dass die kantonalen Gerichte dies bejahten.

7.1. Die Vorinstanz erwog, mit der Argumentation des Mietgerichts, wonach es sich beim **Begriff "Wasser" um einen Sammelbegriff für Kalt- und Warmwasser handle**, weshalb die Mieter bei objektiver Betrachtung kaum hätten annehmen dürfen, es handle sich nur um Kaltwasser, würden sich die Beschwerdeführer in der Berufung nicht auseinandersetzen. Sie würden insbesondere nicht darlegen, dass bzw. weshalb sie die entsprechende mietvertragliche Regelung im konkreten Kontext anders verstanden hätten bzw. anders hätten verstehen dürfen. Vielmehr würden sie in der Berufung geltend machen, die Formulierung für die Warmwasserkosten im Mietvertrag der Beschwerdeführer 5 und 6 würde sich von der ihrigen unterscheiden. Aus dem Wortlaut der Regelung für die Beschwerdeführer 5 und 6 könnten die Beschwerdeführer 1 bis 4 aber nichts zu ihren Gunsten ableiten. **Entscheidend sei einzig, wie sie ihren eigenen Vertrag verstanden hätten bzw. verstehen durften**. Die Beschwerdeführer 1 bis 4 machten auch nicht geltend, sie seien bei Vertragsabschluss in Kenntnis des Mietvertrages der Beschwerdeführer 5 und 6 gewesen und davon ausgegangen, im Gegensatz zu letzteren müssten sie keine Warmwasserkosten bezahlen. **Die Beschwerdeführer 1 bis 4 hätten daher die Nebenkostenregelung nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den konkreten Umständen nicht so verstehen dürfen, dass von ihnen einzig die Kosten für Kaltwasser zu übernehmen seien**. Ausserdem habe das Mietgericht dargelegt, die Beschwerdeführer seien bis Ende 2013 selber davon ausgegangen, die Kosten für Warmwasser tragen zu müssen. Auf diese Begründung gingen die Beschwerdeführer nicht ein, womit diese Bestand habe.

7.2. Diese Begründung hält den Einwänden der Beschwerdeführer 1 bis 4 stand:

7.2.1. Die Beschwerdeführer beanstanden unter den Ziffern 1.3 und 1.4 die Ausführungen der Vorinstanz bei deren Erwägungen 3.2.2.2 und 3.2.2.3. In diesen Erwägungen fasste die Vorinstanz aber lediglich die von den Beschwerdeführern einerseits und der Beschwerdegegnerin andererseits in der Berufung eingenommenen Standpunkte zusammen. Es handelt sich dabei nicht um die eigene Beurteilung der Vorinstanz. Was die Beschwerdeführer hier rügen könnten, wäre eine **willkürliche Feststellung des Prozesssachverhalts** (vgl. E. 2.3 hiervor) durch die Vorinstanz. Also dass diese unter diesen Erwägungen die Vorbringen der Parteien im Berufungsverfahren willkürlich wiedergegeben habe. Dabei müssten sie sich für eine rechtsgenügende Rüge auf konkrete Stellen in ihren Rechtsschriften berufen und diese der vorinstanzlichen Zusammenfassung gegenüberstellen (vgl. E. 2.4). **Entsprechende Hinweise enthält die Beschwerde aber nicht. Auf die Ausführungen unter den Ziffern 1.3 und 1.4 ist daher nicht einzutreten** (vgl. E. 2.3).

7.2.2. Die eigene Beurteilung der Vorinstanz erfolgte unter der Erwägung 3.2.2.4. Diesbezüglich rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei **zu Unrecht in antizipierender Beweiswürdigung** davon ausgegangen, der tatsächliche Parteiwille lasse sich nicht ermitteln. Damit habe sie "die Beweislastverteilung in Art. 8 ZGB" verletzt.

7.2.2.1. **Antizipierende Beweiswürdigung betrifft - wie der Begriff sagt - die Beweiswürdigung (und nicht die Beweislastverteilung) und bedeutet, dass das Gericht in antizipierender Würdigung auf die Abnahme eines Beweismittels verzichten kann, wenn es den Beweis für eine Tatsache aufgrund bestimmter, bereits abgenommener Beweismittel als erbracht erachtet und ohne Willkür annehmen darf, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert werden würde** (BGE 143 III 297 E. 9.3.2 S. 332; 140 I 285 E. 6.3.1 S. 299; 138 III 374 E. 4.3.2 S. 376). Dabei sind namentlich die Fragen der **hinreichenden Substanziierung** einerseits und eines **rechtzeitigen prozesskonformen Beweisangebots** andererseits zu unterscheiden. Die Behauptungen, die mit dem beantragten Beweis bewiesen werden sollen, müssen im vorinstanzlichen Verfahren hinlänglich konkret vorgebracht worden sein (vgl. BGE 127 III 365 E. 2c S. 369; 108 II 337 E.3, S. 340 f.; Urteile des Bundesgerichts; 4A_103/2017 vom 19. Juli 2017 E. 2.1 f.; 4A_574/2015 vom 11. April 2016 E. 6.6.4; 4A_269/2011 vom 10. November 2011 E. 3.3). **Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Behauptungs- und Substanziierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen. Der pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht** (Urteil des Bundesgerichts 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5 mit Hinweisen). **Fehlt es folglich an einer hinreichend detaillierten Behauptung, so unterbleibt die Beweisabnahme, da das Beweisverfahren nicht dazu dient, mangelhafte Vorbringen der Parteien zu ergänzen** (Urteile 4A_50/2018 vom 5. September 2018 E. 3.2; 4A_241/2014 vom 21. November 2014 E. 3.2; vgl. auch E. 9.2 hiernach).

7.2.2.2. Die Beschwerdeführer müssten somit in der Beschwerde darlegen, **wo konkret sie im kantonalen Verfahren welche Beweismittel zum tatsächlichen Willen der Parteien prozesskonform angeboten haben, welche nicht abgenommen wurden. Solche Hinweise fehlen**. Die Beschwerdeführer erwähnen nur pauschal, ihr Antrag auf ein Beweisverfahren sei abgelehnt worden. Auf die Rüge der unzulässigen antizipierenden Beweiswürdigung ist daher nicht einzutreten.

7.2.3. Sofern die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge geltend machen wollen, die Vorinstanz habe in willkürlicher Würdigung der vorhandenen Beweise (vgl. E. 2.4) nicht einen tatsächlich übereinstimmenden Willen in dem von ihnen vertretenen Sinn (Warmwasserkosten sind nicht enthalten) bejaht, genügen sie den Anforderungen an eine Verfassungsrüge (vgl. E. 2.3) ebenfalls nicht, weshalb bereits aus diesem Grund nicht eingetreten werden kann.

Hinzu kommt Folgendes: Die Beschwerdeführer verweisen auf die Betriebs- und die Heizkostenabrechnung 2008/2009 der Beschwerdeführer 1 und 2; in beiden würden keine Warmwasserkosten aufgeführt. Das belege, dass die Beschwerdegegnerin keine Warmwasserkosten habe vereinbaren wollen. **Gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt** (vgl. E. 7.2.1 und E. 2.3 hiervor) haben sich die Beschwerdeführer vorinstanzlich **auf den Wortlaut ihrer Mietverträge bezogen**, namentlich darauf, dass im Vertrag der Beschwerdeführer 5 und 6 das Warmwasser gesondert aufgeführt sei. Die Vorinstanz hat nicht festgestellt, dass die Beschwerdeführer bereits im kantonalen Verfahren unter Berufung auf die entsprechenden Beweismittel geltend gemacht hätten, aus der Betriebs- und der Heizkostenabrechnung 2008/2009 der Beschwerdeführer 1 und 2 könne auf den tatsächlichen Willen der Beschwerdegegnerin geschlossen werden, wonach gemäss Mietvertrag keine Warmwasserkosten als Nebenkosten geschuldet sein sollten. Auch mangels Erschöpfung des Instanzenzugs ist deshalb auf diese Rüge nicht einzutreten (vgl. E. 2.1 hiervor).

Im Übrigen ist die Berufung der Beschwerdeführer auf einen tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillen in dem von ihnen vertretenen Sinn ohnehin widersprüchlich, haben sie doch vor Vorinstanz gemäss deren ausdrücklicher Feststellung geltend gemacht, die Mietverträge seien nach Vertrauensprinzip auszulegen.

7.2.4. **Die Vorinstanz erklärte nicht explizit, ob sie von einem tatsächlich übereinstimmenden Vertragswillen im dem von der Beschwerdegegnerin vertretenen Sinn oder einem entsprechenden normativen Vertragswillen ausging**. Sie stellte wie dargelegt einerseits massgeblich auf die **allgemeine**

Bedeutung des Wortes "Wasser" ab und das vom Mietgericht festgestellte - und von den Beschwerdeführern in der Berufung nicht gerügte - nachträgliche Verhalten der Beschwerdeführer, die in ihrer Korrespondenz jedenfalls bis im Jahr 2013 selber davon ausgegangen seien, die Kosten für Warmwasser seien geschuldet. Die Beschwerdeführer zeigen nicht mit Aktenhinweis auf, dass sie entgegen den Ausführungen der Vorinstanz in der Berufung auf die erstinstanzliche Begründung, sie seien bis Ende 2013 selber davon ausgegangen, die Kosten für Warmwasser tragen zu müssen, eingegangen wären. Damit hat das Bundesgericht auf die Ausführungen der Vorinstanz abzustellen (E. 2.3), und **fehlt es auch insoweit an der Ausschöpfung des Instanzenzuges** (E. 2.1). Nachträgliches Parteiverhalten ist sodann bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann - höchstens - im Rahmen der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der betreffenden Partei schliessen lassen (vgl. BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen). Der Vertragswortlaut andererseits ist sowohl bei einer subjektiven wie einer objektiven Auslegung relevant. **Daraus folgt, dass die Vorinstanz im Ergebnis eine tatsächliche Willensübereinstimmung in dem von der Beschwerdegegnerin vertretenen Sinn bejahte. Da es sich dabei um eine tatsächliche Feststellung handelt, müssten die Beschwerdeführer darlegen, dass sie willkürlich ist** (E. 2.3-2.6). Dazu genügen ihre appellatorischen Ausführungen nicht.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Nebenkostenregelung der Beschwerdeführer 1 - 4 die Warmwasserkosten enthält.

8.

Umstritten ist weiter, ob die **Betriebskostenabrechnungen genügend klar waren und falls nicht, welche Konsequenzen sich hieraus für die Behauptungs- bzw. Bestreitungslast der Parteien ergibt.**

8.1. Wurde für eine Abrechnungsperiode ein Saldo gezogen und anerkannt, ist der Rückforderungsanspruch bereicherungsrechtlicher Natur. Diesbezüglich ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet für seine Forderung. Vor Anerkennung des Saldos handelt es sich dagegen um einen vertraglichen Anspruch und ist der Vermieter hierfür behauptungs- und beweispflichtig (Urteil 4A_267/2011 vom 29. Juni 2011 E. 2.2 mit Hinweis).

Die Vorinstanz stellte diesbezüglich fest, die Beschwerdeführer 1 und 2 hätten die Saldi der Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 bis 2013/ 2014 (insgesamt Fr. 7'109.95) erst nach Mahnung und Kündigungsandrohung bezahlt. Das gelte auch für die Beschwerdeführer 3 und 4 betreffend die Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 bis 2013/2014 (insgesamt Fr. 5'886.--). Auch für die Beschwerdeführer 5 und 6 könne hinsichtlich des von diesen am 19. Mai 2016 bezahlten Betrages von Fr. 7'140.10 hiervon ausgegangen werden. Es bestehe somit keine Anerkennung des Saldos, womit es sich um vertragliche Ansprüche handle. In der Folge ging sie auf die unterschiedliche Behauptungs- und Beweislast nicht mehr ein, da sie bereits hinsichtlich der vertraglichen Ansprüche zum Schluss kam, die Beschwerdeführer hätten die Abrechnungen nicht genügend substantiiert bestritten.

Die Beschwerdeführer bestreiten diese Abgrenzung nicht, jedenfalls nicht rechtsgenügend; vielmehr beziehen sie sich selber darauf. Es ist somit davon auszugehen, dass die gemäss Rechtsbegehren ebenfalls beantragte Rückerstattung früherer Zahlungen für Nebenkosten zufolge Anerkennung der entsprechenden Saldi eine Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung ist.

8.2. Gemäss dem Wortlaut von Art. 8 Abs. 1 VMWG bezieht sich das Erfordernis einer detaillierten Abrechnung nur auf die Heizkosten. Im Übrigen bestehen keine detaillierten Vorschriften über die Gestaltung einer (genügenden) Abrechnung. **Auch für die allgemeinen Nebenkosten besteht aber eine Abrechnungspflicht, wenn nicht pauschal abgerechnet wird** (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Dieser Pflicht kommt der Vermieter nur nach, wenn **die Abrechnung so klar und verständlich ist, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet wird** (Urteil 4A_127/2014 vom 19. August 2014 E. 6.4 mit Hinweisen). Im konkreten Fall erwog das Bundesgericht, es erscheine fraglich, ob es genüge, die Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehrricht in einer Position zusammenzufassen. Daraus werde jedenfalls nicht ersichtlich, in welchem Umfang die

Mieterin für die einzelnen Positionen belastet werde. Unklar sei die Abrechnung auch, weil sich der Verteilschlüssel daraus nicht ergebe.

8.2.1. Die Vorinstanz stellte fest, konkret würden die Beschwerdeführer die Positionen "Revision/Serviceabonnemente" und "diverse Betriebskosten" als ungenügend detailliert bemängeln. Während sie die Begründetheit dieser Rüge hinsichtlich der Position "Revision/Serviceabonnemente" verneinte, kam sie zum Schluss, die Bezeichnung "diverse Betriebskosten" sei in der Tat nicht genügend detailliert.

8.2.1.1. Daraus leitete die Vorinstanz keine materiell-rechtlichen Konsequenzen ab. Namentlich ergäbe sich entgegen den Beschwerdeführern nichts zu ihren Gunsten, wenn die in einer Lehrmeinung vertretene Auffassung zutreffen würde, wonach eine auf einer nicht genügend klaren Abrechnung beruhende Nebenkostenforderung nicht fällig werde. Denn die Beschwerdeführer hätten die Forderung ja bezahlt; auch eine nicht fällige Forderung könne ohne weiteres bezahlt werden.

8.2.1.2. Vielmehr - so die Vorinstanz weiter - stelle sich beweisrechtlich die Frage, ob es den Beschwerdeführern durch die ungenügende Detaillierung verunmöglicht worden sei, die Nebenkostenabrechnung substantiiert zu bestreiten. Diesbezüglich sei entscheidend, ob die Beschwerdeführer durch die ihnen gewährte Einsicht in die Belege in die Lage versetzt worden wären, zu erkennen, welche Kosten von der Beschwerdegegnerin unter "diverse Betriebskosten" abgerechnet worden seien. Indem die Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verfahren einzig geltend gemacht hätten, auf die Einsicht in die Belege komme es gar nicht an, hätten sie nicht behauptet, die Detailbelege wären ungenügend gewesen zur Erklärung der Nebenkostenabrechnung. Deshalb sei davon auszugehen, dass es ihnen grundsätzlich möglich gewesen wäre, die Nebenkostenabrechnung substantiiert zu bestreiten; ein nur pauschales Bestreiten genüge nicht. Das gelte umso mehr, als die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern 5 und 6 auf Nachfrage hin schriftlich erläutert habe, dass unter "diverse Betriebskosten" 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 abgerechnet worden seien.

8.2.1.3. Demgemäss prüfte die Vorinstanz, ob die Bestreitungen der Beschwerdeführer genügend substantiiert gewesen seien. Zwar sei es nicht ausgeschlossen, dass ein Mieter eine Nebenkostenabrechnung durch eine punktuelle ("stichprobenweise") Argumentation in Zweifel ziehen und rechtsgenügend bestreiten könne. Die von den Beschwerdeführern angeführten "Stichproben" seien hierfür jedoch ungenügend.

8.2.2. Es ist zu unterscheiden zwischen der Frage, welche **Positionen unklar sind**, und den **Konsequenzen bei Bejahung der Unklarheit**. Dass die Position "Diverse Betriebskosten" nicht erkennen lässt, welche der in den Mietverträgen ausgeschiedenen Nebenkosten darin erfasst werden, ist offensichtlich. Diesbezüglich sind die Nebenkostenabrechnungen ungenügend (ebenso: ANDREAS BÉGUIN, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 346 Rn. 14.6.3).

Die Beschwerdeführer rügen darüber hinaus auch eine Unklarheit der Position **Hauswartkosten**. Die Abgrenzung zwischen den üblichen Hauswartkosten und den Kosten für "Facilitymanagementdienstleistungen" sei nicht klar. Gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt (vgl. E. 2.3) haben die Beschwerdeführer vor Vorinstanz aber lediglich die Positionen "diverse Betriebskosten" und "Revision/Serviceabonnemente" konkret als unklar gerügt. Dass diese Feststellung willkürlich wäre, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Somit liegt diesbezüglich auch keine Erschöpfung des Instanzenzugs vor, weshalb auf die Rüge betreffend die Hauswartkosten nicht einzutreten ist (vgl. E. 2.1 hiervor; BGE 143 III 290 E. 1.1 S. 293). Hinsichtlich der Position "Revision/Serviceabonnemente" bemängeln die Beschwerdeführer, diese lasse keine saubere Trennung von zulässigen nebenkostenfähigen Aufwendungen und nicht

überwältzbaren Unterhaltsarbeiten erkennen, zumal es sich bei der in den Mietverträgen aufgeführten Position "Serviceabonnemente für die Feuerlöscher" um indirekte Ersatzanschaffungen und beim Lift um einen Vollservice-Vertrag handle. **In der Literatur wird in Bezug auf die vertragliche Ausscheidung der Nebenkosten zum Teil die Auffassung vertreten, die blossе Bezeichnung, dass "Serviceverträge" dem Mieter verrechnet werden, genüge nicht** (DONATO DEL DUCA, Serviceverträge und Nebenkosten, in: mp 2016, S. 1 ff., S. 6). **Im zu beurteilenden Fall werden im Vertrag aber die einzelnen Serviceabonnemente genannt.** Die Beschwerdeführer wussten mithin, welche Serviceabonnemente ihnen belastet werden können. In Bezug auf die Abrechnung erscheint es nicht gerechtfertigt, dieselben strengen Anforderung zu stellen. Zwar ist es dem Mieter nicht zuzumuten, umfangreiche Belege nach den einzelnen Abonnements zu durchsuchen. Nicht jede Zusammenfassung mehrerer Serviceabonnemente in der Abrechnung ist aber ungenügend. **Entscheidend ist, ob den Mietern eine Kontrolle der entsprechenden Nebenkosten ohne unzumutbaren Aufwand möglich ist.** Dass dies nicht der Fall gewesen wäre, legen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar. Ihre eigene Begründung zeigt vielmehr, dass ihnen klar war, welche Serviceabonnemente von der Kostenposition erfasst werden. Gestützt darauf konnten sie im Rahmen der Einsicht der Belege ersehen, ob der in Rechnung gestellte Betrag durch die betreffenden Rechnungen ausgewiesen war und welche Leistungen die verschiedenen Serviceabonnemente enthalten. Dass dies mit unzumutbarem Aufwand verbunden gewesen wäre, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Bei ihrer Kritik geht es ihnen vielmehr darum, dass sie einzelne dieser Leistungen als nicht nebenkostenfähig erachten (dazu unten E. 9). Mit der Vorinstanz ist somit davon auszugehen, dass einzig die Position "diverse Betriebskosten" in der Nebenkostenabrechnung ungenügend klar ist, und zu prüfen, welche Rechtsfolgen dies zeitigt.

8.2.3. Die Beschwerdeführer rügen unter dem Titel "**Unklare Nebenkostenabrechnung**" eine **Verletzung ihres sich aus Art. 257b (recte: 257a) Abs. 2 OR i.v.m. Art. 8 VMWG ergebenden Anspruchs auf detaillierte Abrechnung.** Sie machen geltend, die Abrechnungspflicht sei eine Hauptleistungspflicht des Vermieters. Solange er diese nicht (rechtsgenügend) erfülle, sei er diesbezüglich säumig. Unter Hinweis auf eine Lehrmeinung (IRENE BIBER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 47 zu Art. 257-257b OR) - die ihrerseits von einem Beginn der Verjährung mit dem vertraglichen oder ortsüblichen Abrechnungstermin ausgeht, mit der die Abrechnungspflicht fällig wird (BIBER, a.a.O., N. 13 zu 257c) -, machen sie geltend, seien vorliegend die Nebenkosten für die Perioden 2009/2010 bzw. 2010/2011 bis 2013/2014 verjährt. Sie hätten daher irrtümlich Zahlungen geleistet, welche nicht geschuldet und jetzt verjährt seien, weshalb sie einen Rückzahlungsanspruch aus Bereicherungsrecht in der Höhe der gesamten Nachforderungen ab und mit der Periode 2009/ 2010 hätten.

Darauf muss nicht im Einzelnen eingegangen werden. Denn die Verjährung ist nur auf Einrede hin zu berücksichtigen. Deren rechtzeitige Abgabe ist daher eine Sachverhaltsfrage. Eine erst im bundesgerichtlichen Verfahren erhobene Einrede der Verjährung ist (ausser wenn die Verjährung erst während des bundesgerichtlichen Verfahrens eingetreten ist) nur nach Massgabe des Novenrechts (Art. 99 BGG) zulässig (vgl. BGE 138 II 169 E. 3.1 S. 170 f.). In der kantonalen Berufung entscheidet sich nach Art. 317 Abs. 1 ZPO, ob die Einrede der Verjährung noch zulässig ist (Urteil 4A_305/2012 vom 6. Februar 2013 E. 3.3 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer legen auch nicht ansatzweise dar, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sind und sie bereits rechtzeitig im kantonalen Verfahren die Einrede erhoben hätten. Das ist denn auch nicht ersichtlich.

8.2.4. Die Beschwerdeführer rügen weiter unter dem Titel "Unklare Nebenkostenabrechnung" im Zusammenhang mit ihrem Anspruch auf detaillierte Abrechnung eine Verletzung der Beweislastverteilung gemäss Art. 8 ZGB und Art. 243 ZPO sowie des Willkürverbots (Art. 9 BV) durch die Vorinstanz.

8.2.4.1. Die Vorinstanz geht mit ihren unter vorstehender Erwägung 8.2.1.2 wiedergegebenen **Ausführungen davon aus, die Verletzung der Pflicht zur rechtsgenügenden Abrechnung bleibe ohne**

Folgen, wenn die Mieter Einsicht in die Belege nehmen konnten und selber nichts zum Ungenügen dieser Belege ausführten. Ergänzend verwies sie auf ein Schreiben des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin vom 27. April 2016 an die Beschwerdeführer 5 und 6, in welchem dieser aufzählte, welche im Mietvertrag ausdrücklich als Nebenkosten vereinbarten Positionen unter der Position "diverse Betriebskosten" zusammengefasst seien.

8.2.4.2. Der erste Begründungsteil ist nicht haltbar, wie die Beschwerdeführer zu Recht geltend machen. **Das Einsichtsrecht gemäss Art. 257b Abs. 2 OR bezweckt, den Mietern die Möglichkeit zu geben abzuklären, ob die ihnen belasteten Kosten den tatsächlichen Aufwendungen im Sinn von Abs. 1 dieser Bestimmung entsprechen** (statt vieler: BIBER, a.a.O., N. 32 zu Art. 257-257b OR; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 5 zu Art. 257b OR). **Es handelt sich um einen materiell-rechtlichen Anspruch, der neben der prozessualen Editionsspflicht besteht** (PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 28 zu Art. 257a/257b OR; WEBER, a.a.O., N. 6 zu Art. 257b OR). **Das Einsichtsrecht kann eine ungenügende Abrechnung nicht ersetzen.** Werden unter einer Position ohne Präzisierung verschiedene im Mietvertrag grundsätzlich vorbehaltene Nebenkosten zusammengefasst, **können die Mieter gar nicht wissen, welche Rechnungen sie überhaupt überprüfen müssen.** Entsprechend kann ihnen entgegen der Vorinstanz auch nichts angelastet werden, weil sie nichts zum Ungenügen dieser Belege ausführten.

Es ist sodann nicht klar, welche rechtliche Bedeutung die Vorinstanz dem Schreiben vom 27. April 2016 zumass, insbesondere ob sie damit sagen wollte, die Beschwerdegegnerin sei im Nachhinein ihrer Abrechnungspflicht rechtsgenügend nachgekommen. Dem wäre jedenfalls nicht zu folgen. Denn in diesem Schreiben werden zwar die enthaltenen Positionen aufgezählt, aber ohne dass die je darauf entfallenden Kostenbeträge angegeben werden. Letzteres wäre aber erforderlich, damit die Aufzählung der Abrechnungspflicht genügt (ebenso: BÉGUIN, a.a.O., S. 346 Rn. 14.6.3). Denn nur so können die Mieter in der Folge diese Kostenpositionen anhand der Belege kontrollieren. Falls die Vorinstanz mit diesem Hinweis sagen will, die Beschwerdegegnerin sei prozessual ihrer Substanziierungspflicht nachgekommen - wobei allerdings völlig unklar blieb, wie das betreffende Aktenstück in den Prozess eingeführt wurde - wäre dem entgegenzuhalten, dass an das prozessuale Substanziieren keine geringeren Anforderungen gestellt werden können, als von der Vermieterin im Rahmen der materiellrechtlichen Abrechnungspflicht gefordert ist (vgl. Urteil 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 5.2.2, betr. die Anforderungen an die materielle Rechnungslegungspflicht nach Art. 400 Abs. 1 OR und die prozessuale Substanziierung).

Hat die Beschwerdegegnerin somit die unter "Diverse Betriebskosten" in Rechnung gestellten Beträge, für welche keine Saldoanerkennung vorliegt (vgl. E. 8.1 hiavor), nicht rechtsgenügend dargelegt, ist der diesbezügliche Anspruch auf Rückerstattung der Beschwerdeführer grundsätzlich gutzuheissen. Da die entsprechenden Beträge von der Vorinstanz nicht festgestellt wurden, kann das Bundesgericht nicht reformatorisch entscheiden. Vielmehr ist die Sache zur Prüfung und Beurteilung des Quantitativen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

8.2.5. Für diejenigen Abrechnungsperioden, für welche auch die Beschwerdeführer von einer Saldoanerkennung ausgehen, müssten sie die Voraussetzungen eines Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung darlegen. Gemäss ihrem Rechtsbegehren machen sie zwar erneut auch vor Bundesgericht die Rückerstattung sämtlicher Nebenkostenzahlungen geltend, auch derjenigen für die eine Saldoanerkennung erfolgte. Hinsichtlich dieser Abrechnungsperioden erwähnen sie aber einzig die Beschwerdeführer 5 und 6 und behaupten, diese hätten irrtümlich Fr. 6'254.30 bezahlt, wobei sie auf Art. 62 ff. OR verweisen. Weshalb ein Irrtum vorgelegen sei, wenn aus den Nebenkostenabrechnungen ersichtlich war, dass die Position "Diverse Betriebskosten" nur ungenügend spezifiziert war, begründen sie nicht. Die Rüge ist ungenügend. Darauf ist nicht einzutreten.

9.

Die Beschwerdeführer sind darüber hinaus der Auffassung, die Abrechnungen seien überhaupt ungenügend, da die Beschwerdegegnerin damit nicht belege, dass diese ausschliesslich zulässige Nebenkosten enthalte. Nebenkostenfähige und nicht nebenkostenfähige Positionen müssten klar abgegrenzt werden. Entsprechend der gesetzlichen Vermutung müssten daher sämtliche Nebenkosten als mit dem Mietzins abgegolten gelten. Damit überspannen sie die Anforderungen, und es ist auch nicht ersichtlich, wie die Vermieterin dem nachkommen soll. Wenn sie die Abrechnung erstellt, geht sie ja davon aus, es handle sich um überwälzbare Kosten. Somit ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin abgesehen von der Position "Diverse Betriebskosten" eine genügende Abrechnung erstellt hat und die Beschwerdeführer aufgrund der ihnen zustehenden Möglichkeit zur Einsichtnahme die aus ihrer Sicht unzulässigen Kosten bestreiten mussten.

9.1. Die Vorinstanz erwog wie erwähnt, zwar sei es nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass ein Mieter eine Nebenkostenabrechnung durch eine punktuelle ("stichprobenweise") Argumentation in Zweifel ziehen und rechtsgenügend bestreiten könne. Die von den Beschwerdeführern angeführten "Stichproben" genügten hierfür jedoch nicht. So würden sie insgesamt fünf (Beschwerdeführer 3 und 4), sechs (Beschwerdeführer 1 und 2) bzw. acht (Beschwerdeführer 5 und 6) Abrechnungsperioden bestreiten, brächten diesbezüglich aber nur gerade zu einem Liftservicevertrag mit der Firma OTIS, drei Rechnungen der Firma Homeservice sowie den Verwaltungskosten konkrete Beanstandungen vor.

Im Übrigen - so die Vorinstanz weiter - seien angebliche Unkorrektheiten nicht genügend behauptet. Der Eingabe vom 26. Oktober 2017 lasse sich einzig die Behauptung entnehmen, dass Unterhaltsarbeiten und Reparaturen via Serviceverträge belastet worden seien, ohne dass in irgendeiner Weise spezifiziert werde, auf welche Kosten welcher Jahre sich diese Aussage beziehe. Auch keine rechtsgenügend substantiierte Behauptung sei der Hinweis, Stichproben hätten ergeben, dass die Nebenkostenabrechnung gespickt mit Unterhalt und Reparaturen seien. Weitere Hinweise auf unzulässige Kosten, wie etwa die Reinigung der Gebäudefassade, seien ebenfalls ohne konkrete Bezugnahme auf bestimmte Rechnungen erfolgt. Daran würden die von den Beschwerdeführern als "Stichprobe" benannte Beilage (act. 33/8) nichts ändern. Bereits die Erstinstanz habe die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass die der Eingabe vom 30. November 2017 beigelegte Fotodokumentation (die sog. "Stichprobe") ohne nähere Erläuterung in den Rechtsschriften selber, nicht genüge; Behauptungen müssten grundsätzlich in den Rechtsschriften vorgebracht werden. Diese Beilage sei in der Tat keineswegs selbsterklärend, könne daraus doch nicht entnommen werden, welche Kosten den Beschwerdeführern im Rahmen welcher Nebenkostenabrechnung effektiv in Rechnung gestellt worden seien. Fehlten konkrete Zuordnungen, sei auch nicht klar, um welche Beträge einzelne Abrechnungen zu reduzieren seien; insofern sei das Eventualbegehren nicht beziffert. Erst in der Replik zur Berufungsantwort hätten die Beschwerdeführer einzelne Beträge (unzulässiger Kosten) genannt, die ihres Erachtens zurückzuerstatten seien; dies sei jedoch verspätet.

9.2. Damit **eine Behauptung bzw. die Bestreitung einer Rechnung** (Art. 55 Abs. 1 und Art. 221 lit. d ZPO) **genügend substantiiert ist, ist erforderlich, dass mehrere unterschiedliche Tatsachelemente** (wie etwa mehrere Positionen einer Rechnung) nummeriert werden. Eine Partei kann sich nicht darauf beschränken, z.B. den Totalbetrag einer Rechnung mit mehreren unterschiedlichen Positionen zu fordern. Die Behauptungen müssen grundsätzlich in der Rechtsschrift aufgestellt werden. Ein blosser Verweis auf eine Beilage ist nur dann genügend, wenn aus der Beilage selbsterklärend hervorgeht, welche konkreten, in ihre Elemente gegliederten Behauptungen aufgestellt werden. Sind die Beilagen nicht selbsterklärend, muss in der Rechtsschrift wenigstens erklärt werden, wie die Beilagen zu lesen sind (BGE 144 III 519 E. 5.1-5.3; Urteil 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.3).

9.3. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, jedenfalls nicht rechtsgenügend, inwiefern aufgrund der bloss einzelnen, von der Vorinstanz als genügend konkret festgestellten Rügen von einem grundsätzlichen Ungenügen der Abrechnungen auszugehen wäre. Sie wiederholen bloss in appellatorischer Kritik ihre Vorbringen im kantonalen Verfahren und verweisen insbesondere erneut

auf ihre Eingabe vom 30. November 2017 an das Mietgericht, mit der sie den am 6. November 2017 abgeschlossenen Vergleich widerriefen und welcher die von den beiden kantonalen Instanzen erwähnte Fotodokumentation ("Stichprobe") beilag. Eine Auseinandersetzung mit der für die Vorinstanz massgeblichen Begründung, dass nämlich der blosser Verweis auf eine Beilage prozessual nicht genügt, fehlt aber vollständig. Auf eine derart ungenügend begründete Beschwerde kann nicht eingetreten werden. Daher ist auch die Rüge der Beschwerdeführer unbehelflich, die Vorinstanz hätte insgesamt ein Gutachten zur Überprüfung der Abrechnungen anordnen müssen, ansonsten ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 152 ZPO verletzt sei. Ungenügende Behauptungen können nicht durch einen Beweisantrag ersetzt werden.

10.

Somit ist die Beschwerde hinsichtlich der Leistungsklage auf Rückerstattung der unter der Position "Diverse Betriebskosten" getätigten Nachzahlungen, soweit in diesen keine Saldoanerkennung zu sehen ist (vgl. E. 8.1 und 8.2.4.2 hiervor; also für die Beschwerdeführer 1 und 2 die Nebenkostenabrechnungen 2010/2011 bis 2013/2014 und für die Beschwerdeführer 3 und 4 sowie 5 und 6 die Nebenkostenabrechnungen 2009/2010 bis 2013/2014), zu schützen und die Sache diesbezüglich an die Vorinstanz zurückzuweisen; im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Rückweisung gilt im erfolgten Umfang als Obsiegen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erscheint es angemessen, die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens den Parteien je hälftig aufzuerlegen, den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit. Entsprechend sind keine Parteientschädigungen geschuldet.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 15. März 2019 aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Beurteilung an das Obergericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdeführern, diesen unter solidarischer Haftbarkeit, auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Oktober 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak