

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG120013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. P. Hodel sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. V. Seiler.

Urteil vom 15. Januar 2013

in Sachen

Pensionskasse der A._____,

Klägerin, Berufungsklägerin und Anschlussberufungsbeklagte,

vertreten durch B._____ AG ..., diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur.

X._____,

gegen

1. **C._____**,

2. **D._____**,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Anschlussberufungskläger

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____,

betreffend **Mietzinsanfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 28. Juni
2012 (MA100034)

Rechtsbegehren:

- "1. Es sei festzustellen, dass folgender Mietzins sowie die Ausgliederung von Nebenkosten für die von den Beklagten gemieteten Wohnungen gemäss amtlichen Formularen vom 8. Dezember 2009 mit Wirkung ab 1. April 2010 nicht missbräuchlich sind:

Beklagte 3 (C. _____):

Nettomietzins	CHF 2'040.00
Heiz-/Warmwasser akonto	CHF 130.00
Betriebskosten akonto, nämlich:	
- Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial und Geräte	
- Allgemestrom	
- Wasserverbrauch, Abwasser, Wasserbehandlung, Kanalreinigung	
- Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen	
- Serviceabonnemente für Lift inkl. Notruf, Feuerlöscher, Geräte, Anlagen, Pumpen	
- Service Waschmaschinen und Wäschetrockner	
- Kosten für Bewachung und Brandschutz	
- Lüftung (Serviceabonnemente, Verbrauchsmaterial, Filter, Dichtungen etc.)	
- Kehrriechtabfuhr und andere Entsorgungskosten, Containerreinigung	
- Antennen- und Urheberrechtsgebühren	
- Abrechnungskosten der Verwaltung (4 % plus MwSt.)	<u>CHF 205.00</u>
Total brutto pro Monat	CHF 2'375.00

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

(act. 1 S. 2 ff.)

Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Juni 2012:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 18'800.00 ; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 423.30 Barauslagen

Fr. 19'223.30 Kosten total

3. Die Kosten werden der Klägerin zu 95% und den Beklagten zu 5% auferlegt, den Beklagten unter solidarischer Haftung für den auf sie entfallenden Anteil.

4. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 16'900.00 (zuzüglich 8% MwSt.) zu bezahlen.

5./6. Mitteilung / Rechtsmittel

(act. 188 S. 28 f.)

Berufungsanträge:

Der Klägerin (act. 189):

- "1. Das angefochtene Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Juni 2012 (Prozess-Nr. MA100034-L) sei aufzuheben und es sei in Gutheissung der Klage festzustellen, dass ein Netto-Mietzins von CHF 2'040.00, zuzüglich der unbestrittenen Heiz-/Warmwasserkosten-Akonto [CHF 130.00] und der anerkannten Betriebskosten-Akonto von [CHF 205.00] für die von den Berufungsbeklagten gemietete 4.5-Zimmerwohnung (5. OG) an der E. _____ strasse ..., ... F. _____, mit Wirkung ab 1. April 2010 nicht missbräuchlich sei.
2. Eventualiter sei das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Juni 2012 (Prozess-Nr. MA100034-L) aufzuheben und das Verfahren zur Ergänzung und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten."

Der Beklagten (act. 198):

- "1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MWSt) zulasten der Berufungsklägerin."

Anschlussberufung:

"In Abänderung von Disp.-Ziff. 3 und 4 des angefochtenen Entscheides seien die erstinstanzlichen Kosten vollumfänglich der Berufungsklägerin aufzuerlegen, und diese sei zu verpflichten, den Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine volle Prozessentschädigung von Fr. 18'800.-- (zuz. 8% MWSt) zu bezahlen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MWSt) zulasten der Berufungsklägerin."

Der Klägerin zur Anschlussberufung (act. 203):

"Die Anschlussberufung sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der [Anschluss]Berufungskläger."

Erwägungen:

I.

(Vor- und Prozessgeschichte / Prozessuales)

1.1 Mit Vertrag vom 14. September 1982 (act. 14/11) vermietete die Klägerin dem Beklagten 1 eine 4.5-Zimmerwohnung (5. OG) an der E. _____strasse ..., ... F. _____, zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'116.– zuzüglich akonto Heiz- und Warmwasserkosten von Fr. 70.–.

1.2 Die Mietzinse für den 1979/1980 erstellten Gebäudekomplex E. _____strasse ...-... mit 166 Wohnungen unterstanden ab der Erstvermietung bis zum 31. März 2010 der behördlichen Kontrolle durch das Finanzamt der Stadt Zürich, wobei sich die Mietzinserhöhungen nach dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich (Amtliche Sammlung der Stadt Zürich, AS Nr. 841.150) richteten. Per 1. April 2009 erhöhte die Klägerin den Akontobetrag für die Heiz- und Warmwasserkosten von Fr. 95.– auf Fr. 130.–; der Nettomietzins betrug nach dieser Erhöhung unverändert Fr. 1'270.– (act. 14/12).

1.3 Am 17. Dezember 2008 informierte die Klägerin sämtliche Mieter über die bevorstehende Sanierung der Liegenschaft und gab ihnen das detaillierte Bau-

programm bekannt (act. 50/5+6). Anlässlich dieser Mieterorientierung machte die Klägerin auch Angaben zum voraussichtlichen, ab 1. April 2010 zu erwartenden Mietzins, und zwar wie folgt:

"Zeitpunkt der Mietzinserhöhung

- Ab 1. April 2010 ist die Liegenschaft nicht mehr der Mietzinskontrolle der Stadt Zürich unterstellt. Die Liegenschaft untersteht ab diesem Zeitpunkt dem ordentlichen Mietrecht.
- Die Mietzinserhöhung widerspiegelt demnach sowohl diese Anpassung als auch die Sanierung. Die Zinsen nähern sich somit einem marktgerechten Preisniveau an.
- Die Erhöhung erfolgt nach Bauabschluss per 1. April 2010.

Mietzinsen pro Wohnung/Monat (inkl. Heiz-/Betriebskosten)

- | • Wohnung | Vermietungszins inkl. Akonto HK/BK |
|--|------------------------------------|
| • 1.5-Zimmerwohnung | ca. Fr. 1'000 bis Fr. 1'100 |
| • 2.5-Zimmerwohnung (55m ²) | ca. Fr. 1'450 bis Fr. 1'600 |
| • 2.5-Zimmerwohnung (62-65m ²) | ca. Fr. 1'550 bis Fr. 1'650 |
| • 3.5-Zimmerwohnung (74-76m ²) | ca. Fr. 1'900 bis Fr. 2'050 |
| • 3.5-Zimmerwohnung (>76m ²) | ca. Fr. 2'000 bis Fr. 2'300 |
| • 4.5-Zimmerwohnung (91-95m ²) | ca. Fr. 2'250 bis Fr. 2'550 |
| • 4.5-Zimmerwohnung (>100m ²) | ca. Fr. 3'100 bis Fr. 3'500 |
| • 5.5-Zimmerwohnung | ca. Fr. 3'000 bis Fr. 3'300 |
| • 6.5-Zimmerwohnung + kleinere Wohnungen mit Terrassen | ca. Fr. 3'300 bis Fr. 4'200" |

1.4 Ab Februar 2009 bis November 2009 wurden die Liegenschaften E. _____ strasse ...-... umfassend saniert. Daraufhin erhöhte die Klägerin mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 2009 (act. 14/30/1) den Mietzins für die Wohnung der Beklagten per 1. April 2010 auf Fr. 2'040.– netto zuzüglich akonto Heiz-/Warmwasserkosten von Fr. 130.– sowie neu akonto Betriebskosten von Fr. 205.–. Diese Erhöhung begründete die Klägerin wie folgt:

"Klare Begründung

Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit nach Entlassung der Liegenschaft aus der staatlichen Mietzinskontrolle unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung)

Anpassung in Fr.

von rund CHF 13,5 Mio. / (Basis: Hypothekarzins 3%, Indexstand 30.11.2009 = 103,9 Pkt., Kostenstand ausgeglichen bis Ende November 2009)	975.00
Mietzinssenkung infolge Einführung der Betriebskostenabrechnung nach effektivem Aufwand	- 205.00
Total Nettomietzinsanpassung gerundet	770.00"

In einem Begleitschreiben vom 7. Dezember 2009 (act. 14/30/2) erläuterte die Klägerin die Mietzinserhöhung so:

"[...] Wie Sie bereits informiert wurden, führen diese neuen mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die kürzlich abgeschlossene Sanierung der Liegenschaft zu einer Mietzinserhöhung. Damit sollen die bislang dank staatlicher Unterstützung günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden. [...]"

Für die in Zukunft zusätzlich separat erhobenen Betriebskosten wird eine zusätzliche Akontozahlung erhoben [...]. Selbstverständlich wurde die Ausgliederung der neuen Betriebskosten bei der Anpassung des Nettomietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit im entsprechenden Umfang berücksichtigt.

Der Betrag des mit Wirkung ab 1. April 2010 geschuldeten Mietzinses ist aus dem beiliegenden amtlichen Formular ersichtlich. Bereits erfolgte Wieder- bzw. Neuvermietungen zeigen uns, dass sich die Mietzinse in der Liegenschaft mit Blick auf vergleichbare Objekte auch nach dieser Anpassung in einem attraktiven Rahmen bewegen."

2.1 Um die so begründete Mietzinserhöhung dreht sich der Prozess. Die Klägerin erhob nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren am 26. Juli 2010 fristgerecht Klage mit dem eingangs aufgeführten Rechtsbegehren. Das Mietgericht führte nach dem schriftlichen Hauptverfahren ein Beweisverfahren mit Augenschein durch. Es erwog, die streitige Mietzinserhöhung sei ausschliesslich mit einer Anpassung des Mietzinses an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse für vergleichbare Objekte begründet worden (act. 188 E. III.2. S. 6 ff.) und kam zum Schluss, die Klägerin habe den Nachweis des orts- und quartierüblichen Mietzinsniveaus nicht erbringen können (act. 188 E. III.3. S. 12 ff.). Mit dieser Begründung wies es die Klage ab. Mit gleichzeitig ergangenem Beschluss nahm es von der Anerkennung der Beklagten betreffend Einführung der Betriebskosten akonto von Fr. 205.-- pro Monat Vormerk (act. 188 E. III.1 S. 6 und S. 27).

2.2 Die Klägerin führt Berufung gegen das die Klage abweisende Urteil. Sie beantragt in der Hauptsache die Gutheissung der Klage, eventualiter die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Rückweisung zur Ergänzung des Verfahrens und Neuurteilung an das Mietgericht (act. 189 S. 2). Dabei kritisiert sie, das Mietgericht habe zu Unrecht angenommen, es fehle an einer genügenden Anzahl vergleichbarer Mietobjekte, um den Nachweis der Angemessenheit des auf den 1. April 2010 angezeigten Netto-Mietzinses für die beklagte Wohnung zu führen (act. 189 S. 5 ff.). Überdies beanstandet sie die Auffassung des Mietgerichts, dass die Klägerin die Mietzinserhöhung nicht mit Mehrleistungen begründet habe, und macht geltend, dass das Mietgericht eine Prüfung der Mietzinserhöhung unter diesem Titel zu Unrecht unterlassen habe (act. 189 S. 15 ff.).

2.3 Die Klägerin leistete den ihr mit Verfügung vom 14. September 2012 auferlegten Kostenvorschuss auf erste Aufforderung (act. 191 ff.). Die Beklagten erstatteten rechtzeitig am 6. November 2012 die Berufungsantwort und erhoben gleichzeitig Anschlussberufung (act. 198). Der Klägerin wurde die Berufungsantwort zugestellt und Frist zur Anschlussberufungsantwort angesetzt (act. 199 f.). Die fristgemäss eingereichte Anschlussberufungsantwort vom 17. Dezember 2012 (act. 203) ging den Beklagten am 20. Dezember 2012 zu (act. 204). Die Sache ist spruchreif.

3.1 Mit dem 1. Januar 2011 ist die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten. Gemäss Art. 405 Abs. 1 ZPO gilt für die Rechtsmittel und das Rechtsmittelverfahren das Recht, das bei Eröffnung des angefochtenen Entscheides in Kraft ist. Demgegenüber gilt gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO das bisherige Verfahrensrecht für die Verfahren weiter, die am 1. Januar 2011 vor der betroffenen Instanz rechtshängig waren. Da das angefochtene Urteil nach dem Inkrafttreten der ZPO eröffnet worden ist, richtet sich das vorliegende Berufungsverfahren nach den Regeln der ZPO und der dazugehörigen kantonalen Erlasse (GOG, ferner GebV OG und AnwGebV vom 8. September 2010). Hingegen beurteilen sich der erstinstanzliche Prozess und das angefochtene Urteil noch nach dem alten Recht (ZPO/ZH und GVG samt dazugehörigen kantonalen Erlassen zu den Gebühren vom 4. April 2007 resp. vom 21. Juni 2006).

3.2 In Mietsachen gilt die soziale bzw. eingeschränkte Untersuchungsmaxime (vgl. Art. 274d Abs. 3 aOR und neu Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). In Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime sind im Berufungsverfahren Noven nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig (vgl. ZR 110/2011 Nr. 96 und ZR 111/2012 Nr. 35; das soll nach der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich und auch für die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime gelten, vgl. BGer 4A_228/2012 vom 28. August 2012, E. 2.2 [zur Publikation vorgesehen]).

II.

(Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit / Quartierbestimmung)

1. Zur Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit hat das Mietgericht zunächst das Quartier definiert, in dem sich die Vergleichsobjekte befinden müssen. Es hat unter Hinweis auf BGE 136 III 74 ff. (= mp 2/10 S. 125 ff.) festgehalten, ein Quartier weise eine gewisse Ausdehnung aus, weshalb es sich nicht auf einzelne Häuser, Häuserzeilen oder architektonisch homogene Komplexe beschränken dürfe; der Begriff sei nicht allzu einschränkend auszulegen. Im vorliegenden Fall sei zunächst von den Daten und Erhebungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich auszugehen. Die streitbetroffene Liegenschaft befinde sich danach im Kreis ..., Quartier G._____, statistische Zone Das Quartier G._____ bilde zusammen mit den Quartieren H._____ und I._____ den Kreis G._____ grenze neben den beiden erwähnten Quartieren auch an die Quartiere J._____ und K._____ im Kreis Die streitbetroffenen Liegenschaften befänden sich am südlichsten Rand des Quartiers G._____, das unmittelbar an das Quartier H._____ angrenze. Unweit davon entfernt verlaufe die Grenze zu den Quartieren J._____ und K._____. Die Klägerin habe Vergleichsobjekte genannt, welche sich in G._____ (...strasse ..., ...strasse ... und ..., ...strasse .../...,/...strasse ...) befänden, daneben eine Liegenschaft an der Grenze zwischen G._____ und I._____ (...strasse ...), vier Liegenschaften in H._____ (...strasse ... und ..., ...strasse ... sowie), drei Liegenschaften in J._____ (...strasse ... und ... sowie ...strasse ...) und schliesslich eine Liegenschaft in K._____ (...weg ...).

Streng genommen lägen nur die sechs Objekte in G._____ im gleichen Quartier. Zwar sei die Aufteilung einer Stadt in einzelne Quartiere häufig das entscheidende Kriterium. Ausnahmen von dieser Regel seien aber insbesondere dann möglich, wenn das Objekt, dessen Mietzins geprüft werden müsse, sich an der Quartiergrenze befinde und mit einem Nachbargrundstück verglichen werde. Zu berücksichtigen sei daher vorliegend, dass das Ausgangsobjekt nahe an der Grenze zu den anderen Quartieren H._____, J._____ und K._____ gelegen sei. Ebenfalls in Betracht zu ziehen sei, dass sich das im I._____ gelegene Vergleichsobjekt unmittelbar an der Grenze zu G._____ befinde. Da die Liegenschaft, in welcher sich das Mietobjekt der Beklagten befinde, unmittelbar an das Quartier H._____ angrenze, seien in grosszügiger Auslegung des Quartierbegriffs die im Quartier H._____ gelegenen Wohnungen als Vergleichsobjekte zuzulassen. Diese zugunsten der Klägerin grosszügige Betrachtungsweise erscheine auch in historischer Hinsicht gerechtfertigt, denn bis 1971 sei H._____ ein Teil des Quartiers G'._____ gewesen. Nördlich von G._____ befinde sich sodann das Quartier I._____. Die Grenze zwischen diesen Quartieren bilde die ...strasse. Die auf der südlichen Strassenseite gelegenen Häuser gehörten zu G._____, die nördlichen zum I._____. Das Vergleichsobjekt ...strasse ... befinde sich im I._____. Allerdings sei es zu formalistisch, dieses Vergleichsobjekt nur deshalb nicht zuzulassen, weil es zufällig auf der anderen Seite der ...strasse liege. Anders verhalte es sich mit den Vergleichsliegenschaften im J._____quartier. Die Grenze zwischen G._____ und dem J._____quartier bilde die ... bzw. die ...strasse (Autobahn). Das J._____quartier bilde zusammen mit dem gleichzeitig eingemeindeten Quartier K._____ den Stadtkreis Wegen der zentrumsnahen Lage sei die damalige Gemeinde J._____ bereits 1893 mit der Stadt Zürich verbunden worden. Vor allem entlang des Zürichsees gebe es im J._____quartier zahlreiche Villen mit grossen Parks. Zudem hätten mehrere Versicherungskonzerne und andere Dienstleistungsbetriebe ihren Sitz in der J._____. Im J._____quartier habe sich – wohl nicht zuletzt wegen der bevorzugten Wohnlage (Seenähe) – im 20. Jahrhundert das Bürgertum bzw. der gehobene Mittelstand angesiedelt. Für das Quartier charakteristisch sei denn auch, dass die Wohnhäuser im Vergleich zu den im Kreis ... gelegenen Bauten um einiges repräsentativer seien. Das J._____quartier

unterscheide sich daher grundlegend vom (ehemaligen) Arbeiter- und Angestelltenquartier G'._____. Von diesem unterschiedlichen Charakter zwischen den Quartieren G'._____ und J._____ habe sich das Mietgericht im Übrigen auch am Augenschein vom 18. April 2012 ein Bild machen können. Es komme daher nicht von ungefähr, dass anlässlich der Eingemeindung G'._____ dem Kreis ... und J._____ dem Kreis ... zugeschlagen worden sei. Indessen gebe es zwischen diesen beiden Quartieren nicht nur soziologische und historische Unterschiede. Auch die geographischen Gegebenheiten legten nahe, die beiden Quartiere bzw. Stadtkreise klar voneinander abzugrenzen. Der Kreis ... liege am Fusse des L._____, der Kreis ... am See. Hinzu komme, dass die ... eine sowohl natürliche als auch markante Grenze zwischen diesen beiden unterschiedlichen Quartieren bilde. Aus all diesen Gründen könnten sämtliche im Quartier J._____ befindlichen Vergleichsobjekte keinen tauglichen Beweis für die Quartierüblichkeit des Mietzinses einer in G'._____ gelegenen Wohnung bilden. Die Wohnungen an der ...strasse ... und ... sowie an der...strasse ... fielen daher als Vergleichsobjekte ausser Betracht. Ähnliches gelte auch für das Vergleichsobjekt am ...weg ... in K._____. Zuzufolge der klaren, durch die ... gebildeten Grenze zwischen den Quartieren K._____ (wie die J._____ am See gelegen) und G'._____ komme diese Wohnung ebenso wenig als Vergleichsobjekt in Frage (act. 188 S. 14 ff.).

2.1 Die Klägerin wendet ein, das Mietgericht habe den massgebenden Quartierparameter zu Unrecht enger definiert als das Bundesgericht in BGE 136 III 74. Das Mietgericht begründe die fehlende Vergleichbarkeit vor allem mit angeblichen historischen und soziologischen Unterschieden der einzelnen Quartiere. Solche Unterschiede seien indessen weder von der Klägerin noch von den Beklagten in ihren Schriftsätzen behauptet worden. Zudem seien keine Gründe ersichtlich, weshalb die angebotenen Vergleichsobjekte an der Quartiergrenze nicht, ja nicht einmal ausnahmsweise in die Bestimmung des orts- oder quartierüblichen Mietzinses einbezogen werden sollten. Wenn überhaupt, käme es auf eine allfällige heute bestehende unterschiedliche soziologische Struktur an, die aber angesichts der alle benachbarten Quartiere gleichermassen treffenden Durchmischung verschiedener Bevölkerungsschichten nicht auszumachen sei. Art. 11 VMWG enthalte ohnehin keine Anhaltspunkte dafür, dass solche Kriterien

zur Beurteilung des marktüblichen Mietzinses bedeutsam sein könnten. Bereits der Gesetzeswortlaut ("Orts- *und* Quartierüblichkeit) indiziert zudem eine grosszügige Betrachtung. Es komme alternativ auf einen Standort im Ort oder im Quartier an, nicht auf kumulativ vorausgesetzte Standortkriterien. Der Quartierperimeter dürfe nicht nach sturen administrativen, post-organisatorischen oder gar historischen Gesichtspunkten definiert werden. Vorliegend seien daher auch Teile der Stadtquartiere ..., I. _____ sowie ein Teil des Stadtquartiers J. _____ mit seinen eher grossmassstäblichen Bauten zum massgeblichen Perimeter zu zählen (act. 189 S. 6 ff.; vgl. auch act. 48 S. 14 ff.; act. 50/2).

2.2 Die Beklagten schliessen sich demgegenüber insoweit den Erwägungen des Mietgerichts an, als sich das J. _____ quartier grundlegend vom Quartier G. _____ unterscheidet und daher die J. _____-Liegenschaften nicht als Vergleichsobjekte zu berücksichtigen seien. Darüber hinaus argumentieren sie, das Referenzobjekt liesse sich überhaupt nur sehr beschränkt mit Objekten in den angrenzenden Quartieren vergleichen. Die Überbauung E. _____ strasse bilde eine in sich geschlossene Siedlung, die mit dem ... zum ...gebiet gehöre und damit eine eigene Insel bilde. Somit ergebe sich, dass kein einziges taugliches Vergleichsobjekt anerkannt werden könne (act. 198 S. 4 ff.).

3.1 Der Begriff des Quartiers umschreibt die administrative Unterteilung einer Stadt oder einzelner Stadteile, die über ein eigenständiges Stadtbild und eine gewisse Einheit verfügen. Die Abgrenzung des massgebenden Quartierperimeters hängt von den tatsächlichen Verhältnissen ab. Das Quartier bildet demnach historisch, geographisch, soziologisch oder verwaltungstechnisch eine Einheit – es weist eine gewisse Ausdehnung auf und beschränkt sich nicht auf einzelne Häuserzeilen, geschweige denn auf einen architektonisch homogenen Komplex (BGE 136 III 74 E. 2.2.1, S. 77 f.).

3.2 Die Klägerin weist mit Recht darauf hin, dass bei der Quartierbestimmung eine eher grosszügige Betrachtung an den Tag zu legen ist. Die stadtpolitischen bzw. statistischen Quartiergrenzen können für die Abgrenzung der Gebiete im Sinne von Art. 269a OR nicht allein massgebend sein, da sie ein Gebiet oft nicht nach Kriterien abgrenzen, welche für die Vergleichbarkeit von Miet-

zinsen der Wohn- und Geschäftshäuser entscheidend sind. Mit Bezug auf benachbarte Gebiete kann daher nicht generell und ohne nähere Begründung angenommen werden, diese seien derart verschieden, dass die darin gelegenen Mietobjekte überhaupt nicht verglichen werden könnten (vgl. OGer ZH NG970027 vom 25. August 1997 in MRA 2/98, S. 65 ff.).

3.3 Nicht gefolgt werden kann der klägerischen Argumentation hingegen in dem Punkt, die Begriffe Ortsüblichkeit und Quartierüblichkeit seien in jedem Falle alternativ anzuwenden. Der Begriff der Quartierüblichkeit ist im Vergleich mit dem Begriff der Ortsüblichkeit vielmehr kleinräumiger zu verstehen. Die Quartierüblichkeit tritt dann als Massstab an die Stelle der Ortsüblichkeit, wenn der Ort resp. die Stadt, in dem die Sache liegt, über Quartiere verfügt, und es kann zur Quartierbestimmung im Regelfall von den gebräuchlichen (politischen bzw. historischen) Quartier- und/oder Kreiseinteilungen ausgegangen werden. Die Quartierbestimmung hat allerdings dann zu Gunsten der Ortsüblichkeit oder zu Gunsten eines weitergefassten, sich an der Lage von Objekten orientierenden Quartierbegriffs zu weichen, wenn das von ihr erfasste Gebiet sehr klein ist, so dass die weiter geforderten Unterscheidungen bei Vergleichsobjekten insbesondere nach Lage und Bauperiode (vgl. Art. 11 Abs. 1 VMWG und Art. 15 Abs. 1 lit. a BMM) objektiv nicht möglich sind. Zu beachten ist weiter, dass eine Stadtkreis- oder Quartiergrenze, die z.B. durch Gärten geht oder einer Strasse entlang, keine Unvergleichbarkeit von nur durch die Grenze "getrennten" Nachbarhäusern oder auf der anderen Strassenseite liegenden Liegenschaften herbeiführen kann (vgl. Higi, Zürcher Kommentar zum Mietrecht, 4. A., Zürich 1998, Art. 269a N 30, 33 ff.; BGer 4C.275/2004 vom 26. Oktober 2004, E. 3.3 = mp 1/05, S. 47 ff.).

3.4 Der vom Mietgericht für die Vergleichbarkeit festgelegte Quartier-Perimeter geht zwar zunächst von der im Quartierspiegel des statistischen Amtes der Stadt Zürich festgelegten Einteilung der Stadt in Kreise und Quartiere aus, wonach sich die Wohnung der Beklagten – das Ausgangsobjekt – im Kreis ..., Quartier G._____ befinde. Das Mietgericht lässt es dabei jedoch nicht bewenden, sondern berücksichtigt richtigerweise das auf der anderen, nördlichen Seite der durch die ...strasse gebildeten Quartiergrenze, im I._____ gelegene Vergleichs-

objekt ...strasse ... und schliesst auch die von der Klägerin genannten, im angrenzenden Quartier H. _____ gelegenen Wohnungen ...strasse ... und ..., ...strasse ... und Im als Vergleichsobjekte ein. Zu Recht macht die Klägerin nicht geltend, dass das so definierte Gebiet keine genügende Ausdehnung aufweise. Ebenso wenig kann gesagt werden, die Bestimmung des Quartierperimeters im angefochtenen Urteil führe zu einer willkürlichen Trennung von an sich Zusammengehörendem, wird doch das bloss durch die ...strasse getrennte bzw. auf der anderen Strassenseite im I. _____ gelegene Objekt gerade mit einbezogen.

3.5 Im Weiteren hat das Mietgericht konkrete und überzeugende Gründe dafür angeführt, weshalb die im J. _____-Quartier (Kreis ...) gelegenen Mietobjekte sowie das in K. _____ (ebenfalls Kreis ...) gelegene Objekt nicht in den massgeblichen Quartierperimeter eingeschlossen werden könnten. Der Kreis ... liegt am Fusse des L. _____, der Kreis ... deutlich näher am Stadtkern in Seenähe. Das Quartier G. _____ mit der Referenzliegenschaft ist von den Vergleichsobjekten in Zürich-J. _____ durch die ... und die Autobahn ...strasse abgeschnitten. Fluss und Strasse bilden eine markante, zum Teil natürliche und nicht einfach übergehbare Grenze. Das Nämliche gilt für die Liegenschaft am ...weg ... im Seequartier K. _____ (vgl. act. 47/10). Dass die an der westlichen Grenze zum Quartier "G. _____" im J. _____ quartier gelegenen Objekte ...strasse ... und ... sowie ...strasse ... rein distanzmässig in der Nähe der Referenzliegenschaft der Beklagten liegen, kann – anders als bei den in H. _____ gelegenen Liegenschaften sowie die an der Grenze der ...strasse im Quartier I. _____ gelegene Liegenschaft – den Einbezug nicht rechtfertigen. Die (relative) räumliche Nähe impliziert keine vergleichbare Lage (vgl. BGE 123 III 317 E. 4b = MRA 5/97, S. 190).

Nicht die historische Entwicklung an sich, sondern vielmehr ihr Einfluss auf das heutige Quartierbild gibt für die Bestimmung des Quartierperimeters den Ausschlag. Nach der zutreffenden Beschreibung im angefochtenen Urteil zeichnet sich das Quartierbild des J. _____ quartiers massgeblich durch stattliche Wohnhäuser und herrschaftliche Villen aus, während der Kreis ... mit G. _____ mehrheitlich durch einfachere, zweckmässige Mehrfamilienhäuser und Gesamt-

Überbauungen geprägt ist. Das J. _____quartier unterscheidet sich daher nach Lage und Erscheinungsbild heute noch markant vom Quartier G'. _____, wenn auch die früher bestehenden soziologischen Unterschiede (Arbeiterquartier vs. gehobener Mittelstand) angesichts der zunehmenden Durchmischung verschiedener Bevölkerungsschichten keine massgebliche Rolle mehr spielen dürften.

Dass sich der Quartierbegriff nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht auf einen architektonisch homogenen Komplex beschränkt, bedeutet nicht, dass die gewachsenen Strukturen unbeachtlich wären und die Bauweise bzw. das Erscheinungsbild der Häuser nicht in die Quartierbestimmung einfließen dürfe. Im Gegenteil: Die Abgrenzung des unter dem Quartierbegriff zu berücksichtigenden Gebietes hängt laut dem Bundesgericht von den tatsächlichen Verhältnissen – unter Einschluss der Geschichte der Örtlichkeiten – ab (vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1). Was die Ausführungen der Parteien zum Quartierbegriff angeht, übersieht die Klägerin, dass die Beklagten vor Mietgericht explizit auf die historischen Gegebenheiten hingewiesen haben. So machten sie geltend, das J. _____quartier weise keine Ähnlichkeit zum Quartier G'. _____ auf, da dieses um die Jahrhundertwende 1899/1900 als gutbürgerliches Quartier entstanden sei, währenddem das Quartier ... erst in den 1970er Jahren überhaupt überbaut worden sei (vgl. act. 58 S. 9 f.). Hinzu kommt, dass sich das Mietgericht vom unterschiedlichen Charakter zwischen den Quartieren G'. _____ und J. _____ am Augenschein vom 18. April 2012 selbst ein Bild machen konnte.

4. Der Ausschluss der im Kreis ... gelegenen Liegenschaften aus dem massgeblichen Perimeter erweist sich im Lichte der vorstehenden Ausführungen als begründet, und es bleibt dabei, dass die im Quartier J. _____ liegenden Mietobjekte (...strasse ... und ... sowie ...strasse ...) sowie die Liegenschaft in K. _____ (...weg ...) nicht zum Vergleich für die Quartierüblichkeit des Mietzinses der in G. _____ gelegenen Wohnung der Beklagten herangezogen werden können. Ob die von der Klägerin bezeichneten Objekte im J. _____-Quartier bzw. in K. _____ nach den übrigen Standortkriterien (Lage, Baujahr etc.) mit dem Ausgangsobjekt vergleichbar wären, kann aus diesem Grund offen bleiben.

III.

(Beweiswürdigung / insbesondere: Kriterium der Lage als Standortgüte)

1.1 Das Mietgericht hat am 18./19. April 2012 einen Augenschein durchgeführt und dabei sowohl das Ausgangsobjekt als auch die zum Vergleich offerierten Mietobjekte besichtigt und (soweit die Mieter damit einverstanden waren) fotografiert (vgl. act. 156 ff., 188 S. 20). Im Anschluss an die Definition des massgebenden Quartiers, vergleicht es die im selben Quartier befindlichen Objekte im angefochtenen Urteil anhand der in Art. 11 VMWG aufgeführten Kriterien – Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode – mit jenen des Ausgangsobjekts. Dabei kommt es zum Schluss, dass die Klägerin – abgesehen von der wegen Abwesenheit der Wohnungsmieter nicht besichtigten Wohnung an der ...strasse ... – lediglich ein Objekt (...strasse .../...) habe benennen können, welches die gesetzlichen Anforderungen an die Vergleichbarkeit erfüllen würde. Da die Wohnung an der ...strasse aber im Quartier J._____ liege, könne sie ohnehin nicht als Vergleichsobjekt dienen. Da die Klägerin somit den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht habe erbringen können, sei die Mietzinserhöhung unter diesem Titel missbräuchlich (act. 188 S. 20 ff.).

1.2 Das Ausgangsobjekt wird im angefochtenen Urteil wie folgt beschrieben (act. 188 E. 4.1, S. 20 f.):

"Die Liegenschaft E._____strasse ..., in welcher sich die streitbetroffene Mietwohnung befindet, bildet Teil einer Grossüberbauung, die aus fünf Gebäudekomplexen besteht. Der Gebäudekomplex E._____strasse ... bis ... setzt sich aus zehn neunstöckigen Häusern zusammen, welche in einem Halbkreis aneinander gebaut sind. Im Gebäudekomplex E._____strasse ... bis ... hat es 166 Wohnungen. Die gesamte Überbauung wurde 1979/1980 erstellt und umfasst insgesamt 405 Wohnungen (act. 12 S. 6 f.). Zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen hat es grosszügige Grünflächen mit Kinderspielplätzen, einen grossen Teich und Rasenflächen (act.157 und 157A). Die Überbauung ist am Fusse der ... gelegen. Im Süden der Überbauung liegt zudem das Naherholungsgebiet der In Sichtdistanz – d.h. in einer Entfernung von etwa 500 Metern zur Überbauung – verläuft im Osten die ... bzw. die Autobahn (...strasse). In der Überbauung sind zwar von der Autobahn ausgehende Hintergrundgeräusche wahrnehmbar. Diese sind indessen nicht allzu laut,

weshalb festzustellen ist, dass die Beklagten an ruhiger Lage wohnen. In unmittelbarer Nähe der Überbauung befinden sich zwei grosse Einkaufszentren, der ... und das In kurzer Gehdistanz zur Überbauung befinden sich die Busstation ... (Buslinie ...) sowie die Tram- und S-Bahnstation ... (Tramlinien ... und ... sowie ...). Die Einkaufsmöglichkeiten wie auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind daher perfekt.

Die Liegenschaften E._____strasse ... bis ... wurden 2009 umfassend saniert. Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten ausgeführt: Ersatz von Küche und Nasszellen, Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Flachdächer (Genaueres s. act. 14/15). Zählt man das Wohn-/Esszimmer als eineinhalb Zimmer hat die Wohnung 4½ Zimmer mit einer Wohnfläche von 91 m² (act. 68 und 155/3). Die Wohnung verfügt über zwei Balkone von rund 10 m² bzw. 13 m². Zum Balkon hin weisen die Wohn-/Esszimmer sowie das Elternschlafzimmer zwar grosse Fensterflächen auf. Wegen der Überdachung der Balkone sind die Belichtungsverhältnisse indessen nicht optimal. Bei schlechtem Wetter wirkt die Wohnung eher dunkel (act. 157 S. 1 und 157A). Bei sonnigem Wetter dürften die Belichtungsverhältnisse zwar ausreichend sein. Indessen kann nicht gesagt werden, die Wohnung verfüge über helle, lichtdurchflutete Räume. Bad und WC sind im Übrigen getrennt (act. 157 S. 3 Ziff. 2. c) 1.+10.) und im Entrée sind Einbauschränke vorhanden (richtig act. 181 S. 2; falsch hingegen act. 157 S. 2 Ziff. 2. a) 6.)."

Diese Beschreibung der Ausgangsliegenschaft beruht auf unbestrittenen Tatsachen sowie auf den vom Mietgericht anlässlich des Augenscheins getroffenen Feststellungen. Die Klägerin und auch die Beklagten bringen dagegen keine Einwände vor, weshalb für das Folgende ohne Weiteres von der Richtigkeit dieser Beschreibung ausgegangen werden kann.

2.1 Die Klägerin kritisiert, dass das Mietgericht bei drei Mietobjekten (Im/...strasse ..., ...strasse ... und ...strasse ...) die Vergleichbarkeit (im Wesentlichen) wegen angeblich unterschiedlicher Lage verneint habe. Vergleiche man die Qualitätskriterien der Wohnung an der ...strasse ... mit jenen des Ausgangsobjekts, seien keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Lage festzustellen, die es rechtfertigen würden, erstgenannte Liegenschaft als Vergleichsobjekt auszuschliessen. Richtig sei zwar, dass die Liegenschaft unmittelbar an der "... G'._____" gelegen sei, an welcher sich ein Strassenkreuz mit Tramverkehr befindet. Zu beachten sei allerdings, dass sich das Vergleichsobjekt im 6. OG befinde

und der Verkehrslärm daher nur eingeschränkt hörbar sei. Zur Ergänzung des Sachverhalts offeriert die Klägerin in diesem Zusammenhang die Messung äusserer Einflüsse als Lärmquellen auf das Vergleichs- und das Ausgangsobjekt. Dieser Beweisantrag sei im Berufungsverfahren zulässig, da er erst durch die Erwägungen im angefochtenen Urteil aktuell geworden sei. Sollte das Obergericht der Einschätzung der Vorinstanz mit Bezug auf die Lage folgen und die Wohnung an der ...strasse ... wegen der Lage als nicht vergleichbar qualifizieren, wäre nach Auffassung der Klägerin dieser (alleinige) Unterschied durch einen angemessenen Zuschlag beim Mietzins des Ausgangsobjektes zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Liegenschaft Im/...strasse ... hält die Klägerin zunächst den Hinweis des Mietgerichts, dass das Vergleichsobjekt um einiges moderner wirke, für wenig differenziert und nicht stichhaltig. Der Unterschied in der architektonischen Ausgestaltung vermöge die Vergleichbarkeit nicht auszuschliessen. Verschiedene Gebäudearten seien nicht geeignet, die Vergleichbarkeit zweier Objekte in Frage zu stellen, weshalb der Begriff "Gebäudeart" in Art. 11 VMWG auch nicht erwähnt werde. Ebenso wenig könne gesagt werden, die Liegenschaft Im/...strasse ... stamme aus einer anderen Bauperiode als das Ausgangsobjekt, zumal dem Kriterium gemäss Higi keine eigenständige Bedeutung beizumessen sei, es für die Vergleichbarkeit viel eher auf den Zustand (Renovationsstandard) als auf den Zeitraum der Erstellung der Baute ankomme. Was die Lage anbelange, spiele es zudem keine Rolle, dass das Ausgangsobjekt in einer Grossüberbauung liege, sich die Liegenschaft Im/...strasse ... hingegen in einer überschaubaren Überbauung von einigen drei-stöckigen Mehrfamilienhäusern befinde. Die unterschiedliche Grösse der Baukörper vermöge an der Vergleichbarkeit nichts zu ändern. Gleiches gelte für die Vergleichsobjekte an der ...strasse ... und Im, welche laut Mietgericht einzig deshalb wegfielen, weil sie nicht in einer Grossüberbauung, sondern in einer typisch städtischen ruhigen Wohngegend gelegen sei. Das könne nach Meinung der Klägerin keinen relevanten Unterschied machen. Die Liegenschaft Im sei ebenfalls von einem Vorgartenbereich mit Spielplatz umgeben, was durchaus vergleichbar sei mit dem Lage- und Qualitätskriterium des Ausgangsobjektes. Die Klägerin rügt schliesslich, dass es das Mietgericht unterlassen habe, die zum Beweis offerierte Wohnung an der ...- ..., Zü-

rich-J._____, zu besichtigen und in ihre Beweiswürdigung einzubeziehen. Das sei nachzuholen, sofern das Obergericht entgegen der von der Klägerin vertretenen Auffassung zum Schluss gelangen sollte, dass der Klägerin der Nachweis des orts- oder quartierüblichen Mietzinses nicht bereits anhand der anderen Vergleichsobjekte gelungen sei (act. 189 S. 8 ff.).

2.2 Hinsichtlich der einzelnen Vergleichsobjekte pflichten die Beklagten den Ausführungen im angefochtenen Urteil zunächst bei. Sie bestreiten im Übrigen die Behauptung der Klägerin, dass das Vergleichsobjekt ...strasse ... sich nicht an lärmiger Lage befinde. Lageunterschiede könnten nicht mit einem Zu- oder Abschlag berücksichtigt werden. Entgegen der Auffassung des Mietgerichts seien zudem auch die Wohnungen an der ...strasse .../... nicht mit dem Referenzobjekt vergleichbar, da sie entscheidend heller seien und die betreffenden Liegenschaften eine geringere Anzahl Stockwerke aufwiesen als die Überbauung E.____strasse. Eventualiter halten die Beklagten schliesslich an der Einrede fest, dass die Klägerin nicht berechtigt sei, die Mietzinse nach der Entlassung aus der staatlichen Kontrolle unter Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit anzupassen (act. 198 S. 7 ff.).

3.1 Vorab ist festzuhalten, dass die Klägerin auf die im angefochtenen Urteil aus verschiedenen Gründen als unvergleichbar erachteten Liegenschaften ...strasse ..., ...strasse .../... und ...strasse ... und ... in der Berufung nicht zurückkommt, resp. sich mit den betreffenden Erwägungen im angefochtenen Urteil nicht auseinandersetzt. Unangefochten blieb ebenfalls, dass von den Wohnungen in den Liegenschaften Im/...strasse ..., ...strasse .../... und H.____strasse .../... aufgrund der jeweils identischen Vermieterschaft nur eine Wohnung zum Vergleich zuzulassen sei. Insoweit kann ohne Weiteres auf die – durchwegs überzeugenden – Erwägungen des Mietgerichts verwiesen werden (vgl. act. 188 E. 3.2.9, 4.2.1, 4.2.3 und 4.2.6-7, S. 22 ff.). Zu (über-)prüfen ist nachfolgend die Vergleichbarkeit der – trotz der Lage im gleichen Quartier – nach Auffassung der Klägerin zu Unrecht ausgeschlossenen Mietobjekte ...strasse ..., Im/...strasse ..., ...strasse ... und Im

3.2 Richtig ist der Hinweis der Klägerin (act. 189 S. 9), dass mit dem (objektiven) Kriterium der "Lage" in erster Linie Standortgütefaktoren gemeint sind. Das Kriterium der "Lage" verlangt eine (objektive) Ähnlichkeit von Ausgangs- und Vergleichsobjekt unter den Aspekten der Erschliessung, der Infrastruktur, der Immissionen (z.B. an verkehrsreicher Strasse oder nicht) sowie der gesellschaftlichen und der "natürlichen" Umgebung (BGE 123 III 317 E. 4.b ee, S. 323 = mp 4/97, S. 218 f.; BGer 4A_341/2009 vom 1. April 2009, E. 3.2 = MRA 2/10, S. 62 f.; Higi, op. cit., Art. 269a N 88 ff.; Lachat, Mietrecht für die Praxis, Zürich 2009, S. 356 f.). Entgegen der Auffassung der Klägerin kann die architektonische Ausgestaltung indessen durchaus eine Rolle spielen – nämlich unter dem Aspekt der den Gebrauchswert mitbestimmenden Liegenschaftentart. So lassen sich zum Beispiel zweistöckige Reiheneinfamilienhäuser nicht mit Etagenwohnungen in Hochhäusern vergleichen, auch wenn diese im Parterre liegen und über einen Gartenzugang verfügen (vgl. Higi, op. cit., Art. 269a N 94 f.).

3.3 Die Klägerin anerkennt, dass die von ihr als Vergleichsobjekt genannte 3 ½-Zimmerwohnung an der ...strasse ... unmittelbar an der ... G'._____ gelegen ist, an welcher sich ein Strassenkreuz mit Tramverkehr befindet (vgl. act. 159 A). Dass der Verkehrslärm nach Auffassung der Klägerin (act. 189 S. 9) in der betreffenden Wohnung im 6. OG der Mieter .../... nur eingeschränkt hörbar ist, wird von den Beklagten wie erwähnt bestritten. Selbst wenn die messbaren Lärmimmissionen im Mietobjekt gering wären, liesse dies die Feststellung des Mietgerichts, die Liegenschaft befinde sich an lärmiger Lage (vgl. act. 159), nicht unrichtig erscheinen. Es kommt für die Beurteilung der Lage als Standortkriterium nicht (allein) auf die konkret messbaren (Lärm-)Immissionen an, sondern ebenso auf die (den Gebrauchswert ebenfalls beeinflussende) geografische Lage und Erschliessung. Das Ausgangsobjekt ist nahe der ... und insofern "im Grünen" gelegen, während es sich beim Vergleichsobjekt bei der ... G'._____ um eine äusserst zentral gelegene und verkehrstechnisch optimal erschlossene Stadtwohnung handelt. Unabhängig von den Lärmimmissionen ist das Vergleichsobjekt unter dem Aspekt der Infrastruktur bzw. Erschliessung mit dem Ausgangsobjekt nicht vergleichbar, weshalb sich eine entsprechende Lärm-Messung erübrigt. Es kann daher offen bleiben, ob der mit der Berufung erstmals gestellte Beweis Antrag im Lichte der Novenbeschrän-

kung von Art. 317 Abs. 1 ZPO (vgl. dazu ZK ZPO-Reetz/Hilber, Art. 317 N 39 ff.) zulässig ist oder nicht.

Überdies ist zu berücksichtigen, dass sich das Vergleichsobjekt auch in der Lage innerhalb der jeweiligen Liegenschaft vom Ausgangsobjekt unterscheidet. Das Mietobjekt an der ...strasse ... befindet sich im obersten Stockwerk (6. OG) der betreffenden Liegenschaft, während die Beklagten im 5. Stock wohnen. Das wirkt sich auf die Belichtungsverhältnisse aus, wird das Vergleichsobjekt doch als hell beschrieben (act. 159), während nach der Feststellung des Mietgerichts bei der Wohnung der Beklagten wie erwähnt nicht von hellen, lichtdurchfluteten Räumen gesprochen werden kann (vgl. act. 188 S. 21; act. 157 und 157 A).

3.4 Bei einer sachgerechten Anwendung der objektiven Kriterien drängen sich keine Zu- oder Abschläge zur Ausgleichung geringfügiger Abweichungen zwischen dem Ausgangsobjekt und den Vergleichsobjekten auf. Jedenfalls aber können qualitativ erhebliche Abweichungen des Vergleichsobjektes nicht mit ohnehin nur schwer schätzbaren Auf- oder Abschlägen kompensiert werden (vgl. BGer vom 24. April 1995 in MRA 1/96 S. 3 f.; Higi, op. cit., Art. 269a N 64 f.; Lachat et. al., op. cit., S. 359). Der beschriebene Unterschied in der Lage ist daher nicht ausgleichbar. Die Klägerin vermag denn auch selbst nicht einmal ungefähr anzugeben, in welcher Bandbreite sich der von ihr für den Fall fehlender Vergleichbarkeit des Mietobjekts an der ...strasse ... befürwortete Mietzinszuschlag beim Ausgangsobjekt zu bewegen habe.

3.5 Was die beiden als Vergleichsobjekt genannten 3 ½-Zimmerwohnungen Im/...strasse ... angeht, macht die Klägerin zu Recht geltend, dass die im angefochtenen Urteil für die fehlende Vergleichbarkeit (unter anderem) angeführte räumliche Distanz zum Ausgangsobjekt keine Rolle spielen kann, da die Wohnungen nach dem vom Mietgericht definierten Quartierperimeter sich im selben Quartier befinden. Indessen ist zu berücksichtigen, dass die Vergleichsobjekte im Jahr 2001, mithin 22 Jahre nach der Erstellung des Ausgangsobjekts von 1979/1980 erbaut worden sind. Die in der Berufung unter Verweis auf Gratz vertretene Auffassung, wonach bei der Bauperiode drei Altersklassen zu unterscheiden seien, jene der vor 1947 erstellten, jene zwischen 1947 und 1970 und

jene danach erstellten Bauten (vgl. Gratz, Mietzinsgestaltung, Schweizerischer Hauseigentümerverband, Zürich 1995, S. 85), erklärt nicht, weshalb und inwieweit gerade nur den von ihm angeführten Jahren bauperiodenerhebliche Bedeutung zukommen soll (vgl. Higi, op. cit., Art. 269a N 123). Im Weiteren trifft wohl zu, dass der Renovationsstandard einer Wohnung für die meisten Mieter wichtiger sein dürfte als der Zeitpunkt der Erstellung (vgl. Higi, op. cit., Art. 269a N 123 f.). Das Bundesgericht hat allerdings in jüngeren Entscheiden unter Hinweis auf den Wortlaut von Art. 11 VMWG daran festgehalten, dass dem Kriterium der Bauperiode (selbst bei älteren Liegenschaften) eigenständige Bedeutung beizumessen sei (BGer 4C.40/2001 vom 15. Juni 2001 E. 5c/bb; vgl. auch BGE 123 III 317 E. 4b/aa, S. 320), und es hat entschieden, dass zwei mehr als zwanzig Jahre auseinander erstellte Liegenschaften nicht der gleichen Bauperiode im Sinne von Art. 11 VMWG zuzurechnen seien (BGer 4A_341/2009 vom 1. April 2009, E. 3.2 in MRA 2/10, S. 62 f.). Im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gehören die Objekte Im/...strasse ... nicht der gleichen Bauperiode wie das Ausgangsgrundstück an, was ohne Weiteres dazu führen muss, dass sie als Vergleichsobjekte für den quartierüblichen Mietzins ausser Betracht fallen.

Hinzu kommt, dass die Wohnungen im/...strasse ... Attikawohnungen in zwei-geschossigen Liegenschaften sind (vgl. art. 167, 167A, 170 und 170A), während das Ausgangsgrundstück wie erwähnt zehn neunstöckige (Hoch-)Häuser umfasst. Die Klägerin bestreitet das nicht, sie argumentiert allerdings, der insoweit bestehende Unterschied in der architektonischen Ausgestaltung vermöge die Vergleichbarkeit der Objekte nicht auszuschliessen. Der Klägerin kann dabei insoweit gefolgt werden, als verschiedene Gebäudearten bzw. Baustile die Vergleichbarkeit nicht notwendigerweise ausschliessen. Wirkt sich die unterschiedliche Bauweise der beiden zu vergleichenden Objekte hingegen in relevanter Weise auf die Lage bzw. die lagebedingten Vor- und Nachteile des Mietobjekts aus, kann dies sehr wohl eine Unvergleichbarkeit der Objekte bewirken. Wie das Mietgericht gestützt auf die Ergebnisse des Augenscheins zutreffend festhält, erscheinen die Wohnungen Im/...strasse ... aufgrund ihrer Lage innerhalb der Liegenschaft und ihrer architektonischen Ausgestaltung (Dachgeschoss-Wohnung, Oblichter im Gang/Entrée; mit grossen Balkonen/Terrassen auf zwei Seiten; vgl.

act. 167, 167A, 170 und 170A) deutlich heller und mithin besser belichtet als das Ausgangsobjekt. Der Einfall von Tageslicht ist im Gegensatz zu der vom Mietgericht in diesem Zusammenhang ausserdem angeführten, von der Klägerin zu Recht als wenig differenziert bezeichneten Merkmal der "Modernität", ein aussagekräftiges und objektives Qualitätsmerkmal zur Beurteilung der Lage eines Mietobjekts. Es geht dabei nicht um die architektonische Ausgestaltung als solche, sondern um deren Bedeutung für die Belichtungsverhältnisse einer Wohnung bzw. um eine bezüglich der Lichtverhältnisse günstige Lage. So betrachtet, trifft zu, dass sich das Ausgangs- und die vorerwähnten Vergleichsobjekte anhand der Lage des Mietobjekts innerhalb der Liegenschaft in rechtsrelevanter Weise unterscheiden, was die – aufgrund der unterschiedlichen Baujahre bestehende Unvergleichbarkeit – noch akzentuiert.

3.6 Schliesslich stellt sich die Klägerin mit der Berufung auf den Standpunkt, allfällige architektonische Unterschiede zwischen der 3 ½-Zimmerwohnung im 2. OG an der ...strasse ... und der 4 ½-Zimmerwohnung im 1. OG Im einerseits und dem Ausgangsobjekt andererseits schlössen die Vergleichbarkeit entgegen der Auffassung des Mietgerichts nicht aus. Dass die beiden dreigeschossigen Liegenschaften ...strasse ... und Im in einer seit den 40er Jahren allmählich gewachsenen ruhigen Wohngegend mit mittelgrossen Mehrfamilienhäusern liegen (vgl. act. 165A und 166A), bestreitet die Klägerin freilich nicht. Das Ausgangsobjekt befindet sich demgegenüber wie erwähnt im 5. Obergeschoss eines neunstöckigen Hauses, das mit neun weiteren gleichgrossen Häusern eine in sich geschlossene Überbauung mit 166 Wohnungen bildet. Dieser Unterschied in der Wohnlage ist geeignet, die Wohnqualität resp. den Gebrauchswert und mithin die Wahl einer Mietsache durch Mieter zu beeinflussen. Dabei dürften gewisse Mieter die urbane Anonymität eines Hochhauses oder eines grossen Gebäudekomplexes gegenüber einem mittleren Mehrfamilienhaus vorziehen. Ob sich der Unterschied für das Ausgangsobjekt als Vorteil herausstellt oder nachteilig auswirkt, ist freilich ohne Belang. Die Lage der Wohnungen ...strasse ... und Im unterscheidet sich von derjenigen des Ausgangsobjekts erheblich, und das führt – ungeachtet allenfalls vergleichbarer Renovationsstan-

dards sowie gleicher Bauperiode und ähnlicher Grösse und Ausstattung – zum Ausschluss der Ersteren als Vergleichsobjekte.

4. Selbst wenn aber die Objekte ...strasse ... und Im als mit der Ausgangsliegenschaft vergleichbar beurteilt würden, hätte die Klägerin erst drei Vergleichsobjekte vorgelegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen hingegen mindestens fünf vergleichbare Objekte vorliegen (vgl. BGE 114 II 361 E. 4b, S. 364; BGer 4C.275/2004 vom 26. Oktober 2004, E. 3 in mp 2005, S. 48). Auf die vom Mietgericht nicht besichtigte Wohnung an der ...strasse ... kommt es daher nicht an, zumal sich diese – das Mietgericht hat darauf hingewiesen – im J. _____-Quartier befindet und bereits deshalb als Vergleichsobjekt ausser Betracht fällt. So oder anders hat die Klägerin nicht genügend Vergleichsobjekte bezeichnet, welche die gesetzlichen Anforderungen an die Vergleichbarkeit erfüllen. Auf die weiteren Vorbringen der Beklagten braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden.

Im Resultat fehlt es am Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit.

IV.

(Eventualbegründung / wertvermehrende Investitionen)

1. Zum Standpunkt der Klägerin, die Mietzinserhöhung sei eventualiter – d.h. für den Fall, dass sie mit ihrer hauptsächlichen Begründung der Orts- und Quartierüblichkeit nicht durchdringen sollte –, mit wertvermehrenden Investitionen begründet worden, erwog das Mietgericht, weder dem Wortlaut des amtlichen Formulars noch demjenigen des Begleitschreibens lasse sich eine solche Eventualbegründung entnehmen. Die Klägerin habe den Beklagten einzig mitgeteilt, dass der Mietzins der von ihnen gemieteten Wohnung an das Niveau anderer vergleichbarer Wohnungen angepasst werden solle. Im amtlichen Formular berufe sich die Klägerin auf eine Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit. Einen weiteren in Art. 269a OR aufgeführten Erhöhungsgrund, wie z.B. Kostensteigerungen oder Mehrleistungen nach Art. 269a lit. b OR, nenne sie nicht explizit. Gleiches ergebe sich aus dem Begleitschreiben zur Mietzinserhöhung.

Auch in diesem Schriftstück berufe sich die Klägerin einzig auf den gesetzlichen Erhöhungsgrund der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Art. 269a lit. a OR. Da für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse nach Art. 11 VMWG diejenigen Mietzinse massgeblich seien, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar seien, habe die Klägerin den neuen Mietzins, den sie für die von den Beklagten gemietete Wohnung in der Mietzinserhöhung verlange, den Mietzinsen vergleichbarer Objekte gegenüberstellen müssen. Dabei verstehe sich von selbst, dass die Vergleichsobjekte den gleichen Ausbaustandard wie die von den Beklagten gemietete Wohnung aufweisen, also ebenfalls vor kurzem saniert worden sein müssten. Da der Mietzins für ein saniertes Vergleichsobjekt höher sei als für eine unrenovierte Wohnung, wirkten sich die klägerischen Sanierungskosten indirekt auf den neuen Mietzins aus. Dies habe die Klägerin im Mietzinserhöhungsformular zum Ausdruck gebracht, indem sie die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit mit dem Bemerkem "... unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung) von rund CHF 13,5 Mio." erläutere habe. Im Begleitschreiben zur Mietzinserhöhung habe die Klägerin zudem darauf hingewiesen, dass die bisher dank staatlicher Unterstützung günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden sollten. Auch aus diesem Hinweis sei zu folgern, dass die Klägerin die Mietzinserhöhung nicht mit Mehrleistungen bzw. umfassender Sanierung der Liegenschaft begründe. Sämtliche erwähnten Äusserungen der Klägerin seien demnach so zu verstehen, dass der Mietzins für die renovierte Wohnung an die Orts- und Quartierüblichkeit angepasst werde. Eine weitere Begründung für die Mietzinserhöhung habe die Klägerin nicht angegeben. Die Beklagten hätten aufgrund der Erklärungen nicht annehmen müssen, die Klägerin berufe sich für die Mietzinserhöhung neben der Orts- und Quartierüblichkeit zusätzlich auf einen weiteren in Art. 269a OR aufgeführten Erhöhungsgrund. Daran ändere nichts, dass die Klägerin am 17. Dezember 2008, mithin rund ein Jahr vor Mitteilung der Mietzinserhöhung den Beklagten in einem Informationsschreiben bekannt gegeben habe, die in Aussicht gestellte Mietzinserhöhung widerspiegle sowohl die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit als auch die Sanierung. Entgegen der Ansicht der

Klägerin gehe auch daraus mit keinem Wort hervor, dass sie die inskünftige Mietzinserhöhung stufenweise begründen werde, indem hauptsächlich eine Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit erfolgen solle und bei deren Scheitern der Mietzins eventualiter wegen der bevorstehenden Sanierung angehoben werde. Zwar könne diese Erklärung so interpretiert werden, dass die Mietzinserhöhung sowohl mit der Orts- und Quartierüblichkeit als auch mit Mehrleistungen begründet werden solle. Dem stehe aber zum einen entgegen, dass dieser Information bloss der Charakter einer Vorankündigung zukomme. Zum anderen habe die Klägerin den Beklagten lediglich angekündigt, dass der neue Mietzins für eine 4½-Zimmerwohnung bzw. kleinere Wohnung mit Terrasse sich in einer Bandbreite zwischen Fr. 2'250.– bis Fr. 2'550.– bewegen dürfte. Aus dieser ungefähren Angabe, welche die Klägerin nicht näher zahlenmässig – z.B. mit den mutmasslich anfallenden Baukosten anhand der Kostenvoranschläge – begründet habe, hätten die Beklagten nicht folgern können, dass die Klägerin den Mietzins später wegen Mehrleistungen erhöhen werde. Dass die Information über den späteren Mietzins sowie dessen Erhöhung und den Erhöhungsgrund unverbindlich sei, gehe auch daraus hervor, dass die Klägerin mit dem erwähnten Informationsschreiben ausdrücklich darauf hinweise, dass sie sich im heutigen Zeitpunkt noch nicht festlegen könne, in welcher Grössenordnung die Erhöhung sein werde. Schliesslich sei zu berücksichtigen, dass sich die Klägerin in der Mietzinserhöhung bzw. dem dazugehörigen Begleitschreiben in keiner Art und Weise auf das frühere Mieterinformationsschreiben beziehe. Der zeitliche Abstand wie auch der Umstand, dass zwischen der Mieterorientierung und der Mietzinserhöhung mitsamt deren Begleitschreiben keine nähere Verbindung bestehe, sprächen dafür, dass die Mieterinformation vom Dezember 2008 nicht zur Auslegung der Mietzinserhöhung vom Dezember 2009 herangezogen werden dürfe. Die Klägerin habe somit die Erhöhung ausschliesslich damit begründet, der Mietzins der von den Beklagten gemieteten Wohnung sei an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse für vergleichbare Objekte anzupassen. Diese Begründung sei (entgegen der Auffassung der Beklagten) klar, weshalb die Mietzinserhöhung insoweit gültig sei. Hingegen fehle es an einer Eventualbegründung der Mietzinserhöhung. Der Klägerin sei es daher zum vornherein verwehrt, ihre Mietzinserhöhung auf umfassende Sanie-

rungsarbeiten zu stützen, und die Prüfung der Zulässigkeit einer solchen Erhöhung erübrige sich (act. 188 E. 2 S. 6 ff. und E. 5 S. 26 f.).

2. Die Klägerin hält mit der Berufung daran fest, dass sie die Mietzinserhöhung hauptsächlich mit der Orts- und Quartierüblichkeit und im Eventualstandpunkt mit umfassenden Sanierungsarbeiten begründet habe. Das Mietgericht gehe richtigerweise zunächst davon aus, dass eine Mietzinserhöhung grundsätzlich auf zwei Erhöhungsgründe – eine Haupt- und eine Eventualbegründung – abgestützt werden könne. Habe sich der Vermieter so geäußert und habe dies der Mieter auch so verstanden, sei im Sinne eines tatsächlichen Konsenses von einer gültigen Eventualbegründung auszugehen. Falls die Eventualbegründung hingegen nicht explizit aus dem Wortlaut des amtlichen Formulars bzw. dem dazugehörigen Begleitschreiben hervorgehe und ein tatsächlicher Konsens über die Eventualbegründung nicht nachgewiesen werde, sei nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts die Begründung der Mietzinserhöhung als Teil einer Willensäußerung nach Massgabe des Vertrauensprinzips auszulegen. Nach Auffassung der Klägerin hätten alle Mieter der in Rede stehenden Überbauung E._____strasse und damit auch die Beklagten die Begründung der Mietzinserhöhung vom 8. Dezember 2009 richtig verstanden, nämlich so, dass es dem Willen der Klägerin entsprochen habe, den Mietzins mindestens im Umfang der getätigten Mehrleistungen und damit selbstredend auch aus diesem Grund anzuheben. Die Parteien hätten somit einen tatsächlichen Konsens über den Inhalt der Mietzinserhöhung erzielt. Die Klägerin habe diesbezüglich vor Mietgericht die persönliche Befragung der Beklagten zum Beweis offeriert. Indem das Mietgericht die Beklagten dazu nicht befragt habe, habe es das Recht der Klägerin auf Beweis abgeschnitten. Die Klägerin hält zusätzliche Beweismassnahmen in diesem Zusammenhang allerdings für unnötig, da sich das übereinstimmende Verständnis der Parteien über den Inhalt der Mietzinserhöhung auch aus dem gegenseitigen Verhalten der Parteien ableiten lasse. Sie weist darauf hin, dass die Beklagten mit dem Orientierungsschreiben vom 17. Dezember 2008 über die Sanierungsarbeiten und die damit voraussichtlich verbundenen Mietzinserhöhungen informiert worden seien. Entgegen der Auffassung des Mietgerichts könne es nicht darauf ankommen, ob aus der Begründung der Mietzinserhöhung (wörtlich bzw. aus-

drücklich) hervorgehe, dass die beiden Begründungen Quartierüblichkeit und Mehrleistungen im Verhältnis der Haupt- und Eventualbegründung stünden, da von einem Liegenschaftsverwalter nicht erwartet werden dürfe, dass er diese Unterscheidung zwischen Haupt- und Eventualbegründung in seiner Begründung wörtlich zum Ausdruck bringe. Die Argumentation des Mietgerichts sei im höchsten Grad überspitzt formalistisch und lasse sich auch nicht mit der Formstrenge des Mietrechts begründen. Die Formstrenge gehe nur so weit, als damit ein sachlich gerechtfertigter Zweck verfolgt werde. Es stehe aber ausser Frage, dass die Beklagten von ihrem Anfechtungsrecht Gebrauch gemacht hätten und die streitgegenständliche Mietzinserhöhung auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüfen lassen könnten. Ein anderes oder weitergehendes Interesse hätten die Beklagten nicht. Insbesondere im Lichte der Tatsache, dass der gut informierte Verwalter wisse, dass gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts Markt- und Kostenkriterien bzw. absolute und relative Faktoren in der Begründung der Mietzinserhöhung nicht miteinander vermischt werden dürften, habe sich die vorliegende Begründung der Mietzinserhöhung in nachvollziehbarer Weise darauf beschränkt, zum Ausdruck zu bringen, dass die angezeigte Mietzinserhöhung auch die Mehrleistungen umfasse. Die Beklagten hätten aus den Umständen klar erkennen können, dass die Vermieterin im Minimum den Mietzins gestützt auf die getätigten Investitionen habe anheben wollen. Das angefochtene Urteil leide daher an einem rechtlichen Mangel, weshalb es aufzuheben sei und die Sache zur Beurteilung der Mietzinserhöhung gestützt auf die Mehrleistungen an das Mietgericht zurückzuweisen sei (act. 189 S. 15 ff.).

3. Die Beklagten widersetzen sich mit der Berufungsantwort der Rüge, dass das angefochtene Urteil in diesem Punkt an einem Mangel leide. Sie halten dafür, das Mietgericht habe die Mietzinserhöhung der Klägerin korrekt ausgelegt. Entgegen der Auffassung der Klägerin hätten die Beklagten die Begründung der Mietzinserhöhung dahingehend verstanden, dass eine Anpassung des Mietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit erfolgen solle und dabei mit Bezug auf die Vergleichsobjekte auch die getätigte umfassende Sanierung mit zu berücksichtigen sei. Aus dem Orientierungsschreiben vom 17. Dezember 2008 könne die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten, da dieses Schreiben nicht Bestandteil

der Begründung der Mietzinserhöhung sei. Zudem habe sich die Klägerin darin offensichtlich nicht festlegen wollen, unter welchem Titel sie eine künftige Mietzinserhöhung aussprechen werde. Bei der Begründung der Mietzinserhöhung habe sich die Klägerin entschieden, die Erhöhung auf die Orts- und Quartierüblichkeit und nicht auf die Sanierung zu stützen (act. 198 S. 10 ff.).

4.1 Das Mietgericht legte die Begründung der streitigen Mietzinserhöhung nach dem Vertrauensprinzip aus und verzichtete daher auf die Abnahme der in diesem Zusammenhang von den Parteien offerierten Beweismittel. Die Begründung im Mietzinserhöhungsformular ist eine Willensäußerung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäußerungen (vgl. BGer 4C.330/2002 vom 31. Januar 2003, E. 3.2.). Die Klägerin erwähnt korrekt, dass nach dem System des Gesetzes vorab danach zu fragen ist, ob sich die Parteien tatsächlich richtig verstanden haben. Ungeachtet des Wortlauts gilt primär das, was die Erklärenden übereinstimmend wirklich wollten (vgl. Art. 18 OR). Im Prozess ist ein solcher tatsächlicher Konsens indes der seltene Idealfall. Willenserklärungen sind nach Treu und Glauben auszulegen und rechtlich so zu würdigen, wie sie unter den konkreten Umständen von einem vernünftigen und loyalen Gegenpart verstanden werden durften und mussten (vgl. BGE 126 III 119 E. 2a, S. 120 mit Hinweisen). Ergibt sich daraus ein objektivierter Sinn und mithin ein normativer Konsens, ist dieser Sinn massgeblich. Dies gilt nur dann nicht, wenn beide Parteien der Erklärung übereinstimmend nicht den nach dem Vertrauensprinzip geltenden, sondern einen anderen Inhalt beilegen wollten. Das behauptet die Klägerin nicht. In der Klagebegründung führte die Klägerin zunächst aus, dem amtlichen Mietzinserhöhungsformular vom 8. Dezember 2009 und dem Begleitschreiben dazu könne entnommen werden, dass die getätigten Investitionen nach Ansicht der Klägerin ebenfalls zu einer Mietzinserhöhung berechtigten, und dieser Erhöhungsgrund werde darin auch zum Ausdruck gebracht (act. 12 S. 30). Replicando machte die Klägerin geltend, gestützt auf die Mieterorientierung und das Informationsschreiben hätten sämtliche Mieter der Überbauung und mithin auch die Beklagten damit gerechnet, nach Abschluss der Arbeiten einen höheren Mietzins bezahlen zu müssen. Ob die Erhöhung dabei gestützt auf die Anpassung an die orts- und quartierüblichen Ver-

hältnisse erfolge oder unter Berufung auf die getätigten Investitionen oder im Sinne, wie es die Klägerin verstanden habe, nämlich primär mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit und im Eventualstandpunkt mit Mehrleistungen, sei für die Beklagten zumindest aus den Umständen klar gewesen; jedenfalls hätten sie als vernünftig und korrekt denkende Mieter von diesem Verständnis ausgehen müssen, und die Beklagten hätten dies auch getan, gleichzeitig sei ihnen der Erhöhungsgrund aber auch egal gewesen. Sie hätten sich nur für die tatsächliche Höhe des neuen Mietzinses interessiert und dafür, ob diese Erhöhung rechtmässig gewesen sei (act. 48 S. 14 f.). Abgesehen davon, dass die Klägerin hier Tatsachenbehauptungen mit rechtlichen Argumenten (Vertrauensprinzip) vermischt, wird damit gerade kein übereinstimmendes tatsächliches Verständnis behauptet, sondern im Kern zum Ausdruck gebracht, dass die Beklagten dem Verhältnis der Erhöhungsgründe Ortsüblichkeit und Investitionen keine Beachtung geschenkt hätten, ihnen der genaue Erhöhungsgrund vielmehr tatsächlich egal gewesen sei. Überdies geht die Klägerin in der Berufung davon aus, dass sich ein Konsens der Parteien über den Inhalt der Mietzinserhöhung auch aus dem gegenseitigen Verhalten der Parteien ableiten lasse, weshalb auf zusätzliche Beweismassnahmen verzichtet werden könne (vgl. act. 189 S. 17). Die Beklagten machen demgegenüber geltend, es sei unklar, worauf sich die Klägerin für die Begründung der angezeigten Mietzinserhöhung beziehe; sie hätten die Mietzinserhöhung aber als Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit unter Berücksichtigung der umfassenden Sanierung beim Vergleichsmietzins verstanden (vgl. act. 22 S. 12; act. 198 S. 11). Die Parteien waren und sind sich über den Sinn und die Tragweite der Begründung der Mietzinserhöhung mithin nicht einig. Soweit es sich beim Standpunkt der Berufung – die Parteien hätten sich damals tatsächlich richtig verstanden – um eine Tatsachenbehauptung und nicht bloss um einen (unzutreffenden) Hinweis auf die Ausführungen der Klägerin vor Mietgericht handelt, ist sie als unechtes Novum nach Art. 317 Abs. 1 ZPO unzulässig. Die Rüge einer Verletzung des Rechts der Klägerin auf Beweis ist unbegründet.

4.2 Im Einklang mit dem Mietgericht ist die Willensäusserung der Klägerin nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Art. 2 ZGB). Es kommt somit auf den objektiven Erklärungssinn der Mietzinserhöhung an. Die rechtliche Einordnung hat

unabhängig von den Auffassungen der Parteien von Amtes wegen zu erfolgen (§ 57 ZPO/ZH und Art. 57 ZPO).

4.3.1 Kern der Auslegung bildet das amtliche Formular (act. 14/30/1), mit dem die Klägerin als "Klare Begründung" eine "Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit nach Entlassung der Liegenschaft aus der staatlichen Mietzinskontrolle unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung) von rund CHF 13,5 Mio." mitteilt. Im Begleitschreiben wird dies dahingehend erläutert, dass "die bislang dank staatlicher Unterstützung günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden" sollen (act. 14/30/2). Für die Anpassung des Mietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit orientierte die Klägerin sich demnach an den Mietzinsen ebenfalls sanierter Objekte. Die wertvermehrenden Investitionen fanden so im Rahmen der Vergleichsmiete Eingang in den mit Blick auf die Orts- und Quartierüblichkeit erhöhten Mietzins. Hingegen lassen weder das Formular noch das Begleitschreiben darauf schliessen, dass die Klägerin die Mehrleistungen als eigenständigen Erhöhungsgrund nennen wollte. Die Sanierungskosten werden weder selbstständig bzw. zusätzlich neben der Orts- und Quartierüblichkeit aufgeführt noch als subsidiärer Erhöhungsgrund genannt. Die Begründung der Mietzinserhöhung beschränkt sich vielmehr auf den Erhöhungsgrund der Orts- und Quartierüblichkeit. Der Wortlaut von Formular und Begleitschreiben lässt keine andere Interpretation zu.

4.3.2 Wie das Mietgericht weiter anführt, gab die Klägerin den Beklagten in einem Informationsschreiben vom 17. Dezember 2008 über die bevorstehende Sanierung die Erhöhung der Mietzinse vorab bekannt. Im Wesentlichen teilte die Klägerin darin mit, dass die Liegenschaft ab 1. April 2010 dem ordentlichen Mietrecht unterstehe und dass die Mietzinserhöhung diese Anpassung wie auch die Sanierung widerspiegle, die Zinsen sich somit einem marktgerechten Preisniveau annäherten. Auch insoweit berief sich die Klägerin auf die Orts- und Quartierüblichkeit bzw. den Vergleich mit anderen sanierten Wohnungen im Quartier. Dass sie die in Aussicht gestellte Mietzinserhöhung stufenweise begründen werde, d.h. hauptsächlich mit einer Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit und even-

tualiter mit der (erst noch bevorstehenden) Sanierung, geht daraus nicht hervor. Kommt hinzu, dass die Klägerin ausdrücklich davon Abstand nahm, bereits in diesem Zeitpunkt verbindliche Angaben zur Mietzinserhöhung und deren Begründung zu machen. Sie hielt fest, sie (die Eigentümerin) könne sich noch nicht festlegen, in welcher Grössenordnung die Erhöhung sein werde, sie könne nur Angaben darüber machen, zu welchen Mietzinsen die Wohnungen nach der Sanierung – vorbehaltlich zwischenzeitlicher Änderung im Immobilienmarkt – neu vermietet werden würden, nämlich (kleinere) 4½-Zimmer-Wohnungen zu ca. Fr. 2'250.-- bis Fr. 2'550.--. Die Mietzinserhöhung sowie deren Begründung erfolgte dann rund ein Jahr später ohne Bezugnahme auf das Informationsschreiben. Bereits deshalb geht dem Informationsschreiben für die Auslegung der Mietzinserhöhung jede Bedeutung ab. Das hat das Mietgericht zutreffend erkannt. Selbst wenn das Informationsschreiben aber darauf hindeuten würde, dass die Klägerin damals eine Mietzinsanpassung infolge Mehrleistungen erwogen haben könnte, würde dies der Klägerin nicht helfen. Es hiesse das Erfordernis einer klaren Begründung (vgl. dazu BGE 121 III 6 E. 3c, S. 10; BGE 121 III 460 E. 3a/cc, S. 466) in sein Gegenteil zu verkehren, wenn angenommen würde, ein unverbindliches Orientierungsschreiben über die Gründe und den ungefähren Rahmen einer in Aussicht genommenen Mietzinserhöhung könne – ohne Bezugnahme darauf im amtlichen Formular – den Hinweis auf die Sanierung als selbständigen Erhöhungsgrund geben.

4.3.3 Dagegen kann die Klägerin auch nicht mit Erfolg einwenden, die Begründung habe sich im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf beschränkt, zum Ausdruck zu bringen, dass die Mietzinserhöhung *auch* die Mehrleistungen umfasse. Nicht nur war der Hinweis auf die Sanierungsleistungen wie ausgeführt so zu verstehen, dass sich die Sanierungsleistungen durch den höheren Vergleichsmietzins (indirekt) auf die Anpassung des Mietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit auswirken. Auch und vor allem muss der Vermieter wegen der Unzulässigkeit der gleichzeitigen Berufung auf sich gegenseitig ausschliessende Erhöhungsgründe ausdrücklich bzw. eindeutig angeben, dass er den Mietzins hauptsächlich unter Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit und nur hilfsweise aufgrund von Mehrleistungen erhöht. Darf nämlich – wie die

Klägerin unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung konzidiert (act. 189 S. 19) – von einem Liegenschaftsverwalter erwartet werden, dass er die Unterscheidung zwischen relativen und absoluten Erhöhungsgründen kennt und dass er diese Gründe in der Begründung der Mietzinserhöhung klar auseinandersetzt (vgl. BGE 121 III 6 E. 3c, S. 10 f.; BGer 4C.245/1999 vom 3. Januar 2000, E. 3b; Higi, Zürcher Kommentar zum Mietrecht, 4. A., Zürich 1998, Art. 269d N 92), kann – ja muss – ebenso erwartet werden, dass der Liegenschaftsverwalter die deshalb notwendige Geltendmachung absoluter und relativer Erhöhungsgründe im Haupt- und Eventualverhältnis in seiner Begründung hinreichend klar zum Ausdruck bringt. Mithin wäre erforderlich gewesen, dass die Klägerin – und zwar im amtlichen Formular oder im Begleitschreiben dazu – mindestens dem Sinn nach erklärt, sie passe den Mietzins primär an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse an und erhöhe den Mietzins sekundär allein wegen der erfolgten Sanierung. Das hat sie nicht getan. Aus der Begründung der Mietzinserhöhung geht – das Mietgericht hat zutreffend darauf hingewiesen – nicht hervor, dass die Hinweise auf die Orts- und Quartierüblichkeit einerseits und die umfassende Sanierung andererseits im Verhältnis der Haupt- und Eventualbegründung gemeint sind. Im Gegenteil: die von der Klägerin verwendete Ausdrucksweise "[...] unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen [...]" und "[...] widerspiegelt demnach sowohl diese Anpassung als auch die Sanierung" zeigt deutlich auf, dass die Mietzinserhöhung (nur) mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit begründet wird, freilich unter Hinweis darauf, dass es sich beim Referenzmietzins (ebenfalls) um sanierte Wohnungen handle.

4.3.4 Die Klägerin bemerkt zu Recht, dass die Anforderungen an die Klarheit der Begründung der Mietzinserhöhung bezwecken, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, zu entscheiden, ob er die Erhöhung anfechten will oder nicht (vgl. BGE 121 III 6 E. 3a, S. 8; Lachat, op. cit., S. 299). Gerade deshalb ist aber der Vermieter nach Treu und Glauben an die Gründe, die er dem Mieter in der Anzeige der Mietzinserhöhung angegeben hat, gebunden. Ein Nachschieben weiterer Erhöhungsgründe im Anfechtungsverfahren ist ausgeschlossen (vgl. BGE 121 III 364 E. 4b, S. 366). Dass die Beklagten wegen der Mietzinserhöhung an die Schlichtungsbehörde gelangten bzw. der Mietzins gerichtlich überprüft wird, kann

nicht dazu führen, den Beklagten den Schutz der Formstrenge zu versagen und der Klägerin zu ermöglichen, im Anfechtungsverfahren eine (weitere) Begründung der Mietzinserhöhung nachzuschieben. Mit überspitztem Formalismus hat das entgegen der Auffassung der Klägerin nichts zu tun. Dem Mieter im Anfechtungsverfahren entgegen zu halten, der Zweck der Begründung sei in seinem Fall erfüllt, weshalb es auf die konkret angegebenen Gründe nicht mehr ankomme, würde den mit der Mietzinserhöhung nicht einverstandenem Mieter benachteiligen, einen Rechtsmissbrauch des Vermieters begünstigen und das Erfordernis der Begründung letztlich aushebeln. Wenn die Klägerin den Beklagten ein (weitergehendes) Interesse an der Begründung der streitigen Mietzinserhöhung mit dem Argument der erfolgten gerichtlichen Überprüfung abspricht, kann ihr daher nicht gefolgt werden.

4.3.5 Ein weiterer Punkt kommt hinzu: Beruht die Mietzinserhöhung auf mehreren Gründen, muss der Vermieter für jeden Erhöhungsgrund den je darauf entfallenden Anteil der Erhöhung bezeichnen (Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG; vgl. Lachat et. al., op. cit., S. 299). Die Klägerin hat den Mietzins demgegenüber im Formular (vgl. act. 14/30/1) einheitlich auf netto Fr. 2'040.--, d.h. um Fr. 770.-- angehoben, ohne dabei nach Erhöhungsgründen zu differenzieren. Erst vor Mietgericht argumentierte sie, die Mietzinserhöhung aufgrund umfassender Sanierung betrage weniger, nämlich netto Fr. 397.-- pro Monat (act. 12 S. 25; act. 14/34). Diese Differenzierung kommt zu spät.

4.4 Unter Berücksichtigung der massgebenden Umstände bleibt es dabei, dass die Klägerin die streitige Mietzinserhöhung (einzig) mit der Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse für vergleichbare Objekte und nicht (eventualiter) mit den getätigten Investitionen begründet hat. So haben die Beklagten die Mietzinserhöhung verstehen dürfen und verstehen müssen. Diese Begründung ist klar, und die Beklagten kommen auf entsprechende Einwände im Berufungsverfahren mit Grund nicht zurück.

5. Die Prüfung der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung wegen Mehrleistungen entfällt somit.

V.

(Anschlussberufung / erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsfolge)

1. Das Mietgericht hält mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolge fest, mit Abweisung der Klage werde die Klägerin grundsätzlich kosten- und entschädigungspflichtig. Im Weiteren sei bei der Aufteilung der Prozesskosten zu berücksichtigen, dass die Einrede der Beklagten, die Mietzinserhöhung sei nichtig, verworfen worden sei. Zur Abklärung dieser Rechtsfrage habe es indessen keines Beweisverfahrens bedurft, während für die Prüfung der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung ein aufwendiges Beweisverfahren habe durchgeführt werden müssen. In Berücksichtigung des Prozessergebnisses sowie in Anbetracht der prozessualen Aufwendungen rechtfertige es sich, die Gerichtskosten zu 95% der Klägerin und zu 5% den Beklagten aufzuerlegen. Dementsprechend habe die Klägerin den Beklagten eine reduzierte Prozessentschädigung von 90% zu bezahlen. Da insgesamt eine Anwaltsgebühr von rund Fr. 18'800.– (110% der Grundgebühr) geschuldet sei, betrage die Prozessentschädigung gerundet Fr. 16'900.– zuzüglich Mehrwertsteuer. Dass die Beklagten die Ausscheidung der Betriebskosten anerkannt hätten, bleibe für die Auferlegung der Prozesskosten unbeachtlich, da für die neuen Akontozahlungen eine entsprechende Senkung des Nettomietzinses gewährt worden, diese mithin kostenneutral erfolgt sei. Die Anerkennungserklärung nütze zudem auch der Klägerin, müsse sie doch nicht mehr nachweisen, dass die neu erhobenen Akontozahlungen den effektiven Kosten entsprächen, die in den letzten Jahren durchschnittlich angefallen seien (act. 188 S. 27 f.).

2. Mit der Anschlussberufung beantragen die Beklagten, die erstinstanzlichen Kosten seien vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen und ihnen sei die volle Prozessentschädigung von Fr. 18'800.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen. Zur Begründung führen sie an, es sei ein Grundprinzip der Kostenregelung nach Obsiegen/Unterliegen, dass die beklagte Partei beliebig viele Einwände und Einreden gegen eine Klage vortragen dürften und sie den Prozess gewinnen würden, wenn auch nur einer ihrer Einwände voll durchschlage. Nachdem nun die

Klage abgewiesen worden sei, obsiegten die Beklagten mit entsprechender Kosten- und Entschädigungsfolge (act. 198 S. 12).

3. Die Klägerin wendet dagegen ein, die Vorinstanz habe bei der Verteilung der Prozesskosten zu Recht in Anrechnung gebracht, inwiefern die Klägerin mit ihrem Eventualstandpunkt (Mietzinserhöhung infolge umfassender Sanierung) und die Beklagten mit ihrer Einrede betreffend Nichtigkeit der Mietzinserhöhung durchgedrungen seien. Die Vorinstanz hätte aufgrund der Nichtigkeitseinrede der Beklagten auch formelle Fragen der Mietzinserhöhung prüfen müssen, insbesondere, ob die angefochtene Mietzinserhöhung der Begründungspflicht genügt habe. Sie habe damit den prozessualen Aufwand berücksichtigt, der ihr mit der Prüfung der von beiden Parteien vorgetragene Argumente und Einwendungen entstanden sei. Es sei unbillig, wenn die Art und Weise des Prozessierens der Parteien sowie die Stichhaltigkeit der vorgetragene Einwendungen und Einreden bei der Verteilung der Prozesskosten nicht beachtet würden. Die Bemessung und Verteilung von Gerichtskosten sollten dem Grundsatz nach auch die Beanspruchung des Justizapparates durch die Parteien abbilden. Das werde auch durch Art. 108 ZPO zum Ausdruck gebracht, wonach unnötige Prozesskosten durch denjenigen zu tragen seien, der sie verursacht habe. Zu berücksichtigen sei ferner, dass die Beklagten die in der strittigen Mietzinserhöhung ausgegliederten Betriebskosten aus dem Nettomietzins erst in der Duplik anerkannt hätten. Dies nachdem die Klägerin in der Replik nochmals nähere Angaben zu einzelnen Kostenpositionen gemacht habe, was mit entsprechendem Aufwand verbunden gewesen sei (act. 203 S. 3 ff.).

4. Die Prozesskosten – bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung – werden in der Regel nach Obsiegen bzw. Unterliegen verteilt (vgl. § 64 Abs. 2 und § 68 Abs. 1 ZPO/ZH; Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die vollständige Auflegung der Prozesskosten an eine Partei erfolgt grundsätzlich dann, wenn die andere Partei mit ihren Rechtsbegehren vollständig durchgedrungen ist. Dabei entscheidend ist in Prozessen vermögensrechtlicher Natur, in welchem Ausmass der Anspruch des Klägers dem Wert nach geschützt wird. Massgebend ist damit das Gesamtergebnis, und es kommt nicht darauf an, wie über die einzelnen An-

griffs- oder Verteidigungsmittel entschieden wird (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, § 64 N 16; ZK ZPO-Jenny, Art. 106 N 6). Es kann daher – wie die Beklagten geltend machen – für die Verteilung der Prozesskosten keine Rolle spielen, dass die Einrede der Beklagten, die Mietzinserhöhung sei nichtig, verworfen wurde. Besondere Umstände, die eine Verteilung der Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen liessen (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO), liegen entgegen der Auffassung der Klägerin nicht vor. Zwar kann eine Verteilung nach Ermessen allenfalls dann angezeigt sein, wenn die beklagte Partei dank Verrechnung obsiegt, das Gericht aber viele unbegründete Verrechnungsforderungen beurteilen musste (vgl. Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juni 2006, S. 7298; Urwyler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 107 N 9). Diese Konstellation ist jedoch mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Der Einwand der Nichtigkeit beschlägt wie der Einwand der Missbräuchlichkeit die Gültigkeit der Erhöhung und eröffnet kein neues Prozessthema. Die Frage der Nichtigkeit der Mietzinserhöhung knüpfte vielmehr an den Eventualstandpunkt der Klägerin – einer Mietzinserhöhung infolge umfassender Sanierung – an, der aufgrund des Auslegungsergebnisses der Mietzinserhöhung nicht zu prüfen war. Die Mietzinserhöhung wurde dann zwar nicht als nichtig, aber als ungültig, weil missbräuchlich beurteilt. Ebenso wenig kann die Anerkennung der Ausgliederung der Nebenkosten eine Verteilung der Prozesskosten nach Ermessen rechtfertigen, dienten die erläuternden Angaben der Klägerin hinsichtlich der einzelnen Kostenpositionen doch dazu, den Beklagten die Beurteilung der Kostenneutralität der Ausgliederung und damit deren Anerkennung zu ermöglichen (vgl. act. 48 S. 17 ff.; act. 58 S. 15). Im Übrigen kann die Einrede der Nichtigkeit der Mietzinserhöhung nicht als völlig abwegig oder gar trölerisch bezeichnet werden. Die Beklagten haben insoweit keine unnötigen Prozesskosten im Sinne von Art. 108 ZPO verursacht.

Rechtfertigt sich bei der Verteilung der Prozesskosten keine Ausnahme von der Regel, führt das zur Gutheissung der Anschlussberufung.

VI.

(Ergebnis / Kosten / Entschädigung)

1. Die Berufung ist unbegründet und daher abzuweisen, das angefochtene Urteil ist zu bestätigen. Die Beklagten obsiegen überdies mit der Anschlussberufung.

2. Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr (Dispositiv-Ziffer 2) wurde nicht beanstandet und ist zu bestätigen. Die Gebühr für den heutigen Entscheid ist in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO der Klägerin aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 9'000.-- (vgl. act. 177 und 181) zu verrechnen. Der Streitwert der Berufung beträgt Fr. 234'000.--, jener der Anschlussberufung Fr. 2'860.-- (Fr. 960.-- Differenz Kostenauflage + Fr. 1'900.-- Differenz Prozessentschädigung). Der gesamt Rechtsmittelstreitwert stellt sich damit auf Fr. 236'860.-- ein.

3. Die massgebliche (unter dem Titel wiederkehrende Nutzungen um gut ein Drittel reduzierte) Entscheidgebühr beträgt bei diesem Streitwert nach § 4 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG rund Fr. 9'000.--. Gründe für eine Erhöhung oder (weitere) Ermässigung bestehen nicht. Der Aufwand hielt sich im ordentlichen Rahmen, zumal (abgesehen von der lediglich die Nebenfolgen betreffenden Anschlussberufung) keine neuen Aspekte diskutiert worden sind.

4. Die Klägerin ist ausgangsgemäss sodann zu verpflichten, den Beklagten für das Berufungs- und Anschlussberufungsverfahren eine (volle) Parteientschädigung zu bezahlen. Gestützt auf §§ 4 Abs. 1 und 3, 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 und 2 AnwGebV ist die Parteientschädigung auf gerundet Fr. 8'000.-- festzusetzen (Reduktion der ordentlichen Grundgebühr von Fr. 17'200.-- infolge wiederkehrender Nutzungen und Rechtsmittelverfahren, ohne Zuschlag). Hinzu kommt die Mehrwertsteuer von 8% (vgl. act. 184 S. 2).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und Dispositiv Ziff. 1 des Urteils des Mietgerichtes Zürich vom 28. Juni 2012 (Geschäfts-Nr. MA100034) wird bestätigt.
2. Die erstinstanzliche Gebührenfestsetzung (Dispositiv-Ziffer 2) wird bestätigt.
3. In Gutheissung der Anschlussberufung werden die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 aufgehoben und durch folgende Fassungen ersetzt:
 - "3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt.
 4. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 18'800.00 (zuzüglich 8% MwSt.) zu bezahlen."
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 9'000.-- festgesetzt, der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet.
5. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten für das Berufungs- und Anschlussberufungsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 8'000.-- (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 236'860.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. V. Seiler

versandt am: