

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG220010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin Dr. S. Scheiwiler

Urteil vom 12. Dezember 2022

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

Pensionskasse C._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Verwalterin D._____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Y._____,

betreffend **Anfechtung Anfangsmietzins**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 19. Mai 2022
(MJ210018)**

Rechtsbegehren:

der Kläger und Berufungskläger (act. 1 S. 2; act. 15 S. 1; act. 24 S. 1):

- "1. In Gutheissung der Klage sei die Nichtigkeit des monatlichen Nettomietzinses von Fr. 2'850.– festzustellen;
 2. eventualiter sei der monatliche Mietzins von Fr. 2'850.– für missbräuchlich zu erklären;
 3. der monatliche Nettomietzins sei rückwirkend auf den Mietbeginn am 1. September 2020 auf Fr. 1'450.– festzusetzen;
 4. die Beklagte sei zu verpflichten, der klagenden Partei den seit Mietbeginn am 1. September 2020 zu viel bezahlten Mietzins zurückzuerstatten, zuzüglich 5 % Zins ab mittlerem Verfall;
- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 7.7 % MwSt.) zu Lasten der Beklagten "

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 47 = act. 51 [Aktenexemplar] = act. 53)

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird der monatliche Nettomietzins von Fr. 2'850.– als missbräuchlich erklärt und rückwirkend auf den Mietbeginn auf Fr. 2'366.– festgesetzt (zzgl. Fr. 210.– Nebenkosten akonto gemäss Mietvertrag). Der Nettomietzins beruht auf einem Referenzzinssatz von 1.25 % und dem Kosten- und Teuerungsstand per Ende Februar 2020 (Stand des Landesindex der Konsumentenpreise, Basis 2015, von 101.60 Punkten).
2. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern die seit Mietbeginn zu viel bezahlten Mietzinse inklusiv Verzugszins von 5 % seit mittlerem Verfall zurückzuerstatten.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 12'810.00; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 00.00 Barauslagen

Fr. 12'810.00 Kosten total

4. Die Kosten werden den Klägern zu 2/3 (Fr. 8'540.–) und im Restbetrag (Fr. 4'270.–) der Beklagten auferlegt. Sie werden im Umfang von Fr. 11'650.– zulasten des Vorschusses der Kläger bezogen und im Restbetrag von Fr. 1'160.– bei der Beklagten eingefordert. Soweit die Kläger so mehr bezahlen als ihren Anteil, d.h. im Umfang von Fr. 3'110.–, steht ihnen der Rückgriff auf die Beklagte zu.
5. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 5'300.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 6./7. [Mitteilungen, Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

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

- "1. In Gutheissung der Berufung sei das angefochtene Urteil des Mietgerichts Zürich vom 19. Mai 2022 aufzuheben;
2. es sei die Nichtigkeit des monatlichen Anfangsnettomietzinses von Fr. 2'850.00 festzustellen;
3. eventualiter sei die Missbräuchlichkeit des monatlichen Anfangsnettomietzinses von Fr. 2'850.00 festzustellen, soweit er Fr. 1'600.00 übersteigt;
4. der monatliche Nettoanfangsmietzins sei mit Wirkung ab 1. September 2020 auf Fr. 1'600.00 festzusetzen;
5. die Beklagte sei zu verpflichten, der klagenden Partei den seit Mietbeginn zu viel bezahlten Mietzins zurückzuerstatten, zuzügl. 5% Zins ab mittlerem Verfall;
6. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 7.7% MwSt.) des vorinstanzlichen und des Berufungsverfahrens zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

I.

1. Die Kläger und Berufungskläger (fortan Mieter) mieteten mit Mietvertrag vom 26. März 2020 bzw. 6. April 2020 von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Vermieterin) eine 3.5-Zimmer-Wohnung (EG) an der ...-strasse ... in ... Zürich. Vereinbart wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 2'850.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 210.– für Nebenkosten (act. 3/2). Mit amtlichem Formular vom 26. März 2020 teilte die Vermieterin den Mietern den vereinbarten Anfangsmietzins mit. In der Spalte betreffend den früheren Mietzins wurden die Angaben zu einem früheren Nettomietzins und zu den früheren Nebenkosten offen gelassen ("---"); das darunter aufgeführte Total enthält die Angabe "Na" (act. 3/3).

2. Mit Eingabe vom 10. September 2020 (Datum Poststempel) stellten die Mieter bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Zürich das Begehren, es sei die Nichtigkeit bzw. eventualiter die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses festzustellen sowie der Anfangsmietzins neu festzusetzen (act. 7/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 1. Februar 2021 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, woraufhin die Mieter mit Eingabe vom 15. März 2021 unter Beilage der Klagebewilligung eine Klage beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) einreichten (act. 1; act. 6). Die Vorinstanz hiess die Klage mit vorstehend zitiertem Urteil vom 19. Mai 2022 teilweise gut (act. 47 = act. 51 [Aktenexemplar] = act. 53, fortan act. 51).

3. Dagegen erhoben die Mieter mit Eingabe vom 30. Juni 2022 rechtzeitig Berufung und stellten die vorgenannten Rechtsbegehren (act. 52 S. 2). Ein mit Verfügung vom 12. Juli 2022 einverlangter Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 56–58). Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–49). Von der Einholung einer Berufungsantwort kann abgesehen werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Der Vermieterin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich ein Doppel der Berufungsschrift zuzustellen.

II.

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert beläuft sich gemäss den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren der Mieter auf CHF 336'000.– und übersteigt damit die erforderliche Streitwertgrenze (vgl. act. 51 S. 4). Entsprechend ist die Berufung zulässig.

2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung vom 30. Juni 2022 wurde innert Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (vgl. act. 52). Die Mieter sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle hat sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (BLICKENSTORFER, DIKE Komm. ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 310 N 10).

III.

1. Zur Frage der Nichtigkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses

1.1. Die Mieter machen in der Berufung zunächst geltend, der Anfangsmietzins sei mangels einer sachgerechten und nachvollziehbaren Begründung für das Fehlen der Angabe des früheren Mietzinses im amtlichen Formular nichtig (act. 52 Ziff. 4 S. 3 ff.).

1.2 Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, können die Kantone gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder

einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären. Der Kanton Zürich macht von dieser Möglichkeit seit dem 1. November 2013 Gebrauch (§ 229b EG ZGB/ZH). Die Nichteinhaltung der Formularpflicht führt nicht zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages. Verwendet der Vermieter das offizielle Formular nicht oder begründet er die Mietzinserhöhung gegenüber dem vom Vormieter bezahlten Mietzins nicht, ist lediglich der festgesetzte Mietzins nichtig (BGE 140 III 583, in: Pra 104 (2014) Nr. 102 E. 3.2.1 unter Hinweis auf BGE 120 II 341 E. 3–5). Wird eine Wohnung zum ersten Mal vermietet, insbesondere wenn sie neu ist, muss das dem Mieter übergebene Formular darauf hinweisen, dass es sich um eine Erstvermietung handelt. Das Gleiche gilt für den Fall, wenn die Wohnung nicht mehr die gleiche ist wie zuvor, namentlich weil sie grössere Änderungen bezüglich der Wohnfläche oder Zimmerzahl erfuhr. Demgegenüber entbinden auch Unterhalts- oder grössere Renovationsarbeiten den Vermieter nicht von der Verpflichtung, den früheren Mietzins bekannt zu geben (BGer 4A_451/2019 vom 21. April 2020 E. 8, in: Pra 110 (2021) Nr. 17).

1.3 Die Vorinstanz erwog, zwischen den Parteien sei unbestritten, dass sich die Zimmerzahl des Mietobjekts infolge der Sanierungs- und Umbauarbeiten um ein halbes Zimmer von ursprünglich 4 auf 3.5 Zimmer reduziert habe. Die Vermieterin habe Grundrisspläne und Fotos der streitgegenständlichen Wohnung vor und nach der Sanierung (act. 19/1–2), Fotos der Sanierungsarbeiten (act. 20) und (auf einen entsprechenden Beweisbeschluss hin) die Dokumentation der Architekten sowie den Bauentscheid eingereicht (Prot. Vi. S. 19, act. 32/1–2). Auf diesen Grundrissplänen der Wohnung vor und nach der Sanierung sei erkennbar, dass zwei von ursprünglich vier Zimmern vom Grundriss her nicht bzw. nur minimal, die anderen zwei inkl. aussenliegendem Sitzplatz jedoch grundlegend verändert worden seien. Ursprünglich habe es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und nachher um eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit einer grossen (30.5m²), offenen Wohnküche (act. 19/1–2) gehandelt. Dieselben Grundrisspläne vor und nach der Sanierung seien der Projektdokumentation des Architekturbüros sowie dem – dem Bauentscheid beigelegten – Grundrissplan zu entnehmen (act. 32/1 S. 15 und S. 26; act. 32/2). Auf den Fotos seien beispielhaft Küche und Bad ab-

gebildet, wobei erkennbar sei, dass der Innenausbau komplett ersetzt und modernisiert worden sei (Boden, Decken, Wände, Einbaumöbel, Geräte etc.; vgl. act. 19/1–2). Auf dem Baubeschrieb in der Projektdokumentation des Architekturbüros seien alle notwendigen Bauarbeiten aufgelistet, wobei ersichtlich sei, dass tatsächlich umfassende Erneuerungen geplant gewesen seien (act. 32/1 S. 45 f.; insb. neue Wände, Fenster, Sanitär- und Elektroleitungen, Böden, Türen, Sanitäranlagen und Küchen) und sich die Baukosten auf gesamthaft ca. Fr. 2.7 Mio. belaufen hätten. Zu Recht würden die Mieter selbst ausführen, dass im Falle von Erstvermietungen oder Umbauten, welche insbesondere eine Veränderung der Zimmerzahl oder erhebliche Abweichung der Wohnungsfläche zur Folge gehabt hätten, auf die Angabe des früheren Mietzinses verzichtet werden könne bzw. müsse (act. 15 S. 5). Auch wenn die Fotos der Sanierungsarbeiten (act. 20) nicht ohne Weiteres der hier interessierenden Wohnung zugeordnet werden könnten, sei aufgrund der von der Vermieterin eingereichten Unterlagen (insbes. act. 32/1) erstellt, dass die Wohnung umfassend saniert worden und es aufgrund dessen neben der Reduktion der Zimmerzahl zu einer wesentlichen Grundrissveränderung der Wohnung gekommen sei. Entsprechend sei die Vermieterin nicht verpflichtet gewesen, den früheren Mietzins auf dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins anzugeben. Auf dem Formular habe lediglich erkennbar sein müssen, dass es sich um eine Erstvermietung handelt. Wie dies auf dem Formular konkret kenntlich zu machen sei, habe das Bundesgericht bisher offen gelassen. Indem die Vermieterin gerade keine Angaben zu einem allfälligen Vormietverhältnis gemacht bzw. lediglich den Vermerk "NA" aufgeführt habe, habe sie zum Ausdruck gebracht, dass kein solches Vormietverhältnis bestanden bzw. es sich demzufolge um eine Erstvermietung gehandelt habe. Unabhängig davon, wofür die Abkürzung "NA" vorliegend stehe (denkbar bspw. "nicht anwendbar", "nicht angegeben", "not available", "not applicable" oder "no answer"), habe die Vermieterin damit nach Treu und Glauben genügend erkennbar gemacht, dass es sich um eine Erstvermietung gehandelt habe, weshalb auch keine Begründung des Anfangsmietzins notwendig gewesen sei. Der auf dem amtlichen Formular mitgeteilte Anfangsmietzins erweise sich aus den angeführten Gründen als formgültig (act. 51 E. IV./1.3–1.4 S. 12 f.).

1.4 Die Mieter schliessen sich der vorinstanzlichen Beurteilung in der Berufung insofern an, als sie ebenfalls der Ansicht sind, dass es an der Identität der im Vormietverhältnis und im vorliegenden Mietverhältnis gemieteten Mietsache im Sinne der Bundesgerichtsrechtsprechung fehle, um einen echten Vergleich zu ermöglichen. Allerdings machen sie geltend, die Vermieterin habe ihre Obliegenheit verletzt, den Mietern im amtlichen Formular sachgerecht und nachvollziehbar mitzuteilen, weshalb sie den früheren Mietzins im amtlichen Formular nicht angegeben habe. Für einen durchschnittlichen Mieter mit Wohnsitz in der Stadt Zürich sei der Vermerk "Na" im Kontext mit der Mitteilung eines Anfangsmietzinses unverständlich. Es sei nicht einsichtig, weshalb in einem Deutsch abgefassten amtlichen Formular eine englischsprachige Abkürzung verwendet werden solle. Der Adressat eines solchen Formulars erwarte keine englischsprachige Abkürzung. Abkürzungen seien auch zu vermeiden, zumal das Formular genügend Platz biete. Zudem treffe die Begründung "not available" vorliegend nicht zu. Im Unterschied zum im Bundesgerichtsurteil 4A_451/2019 vom 21. April 2020 beurteilten Fall habe vorliegend ein Vormietverhältnis bestanden. Naheliegend wäre ein Hinweis gewesen, dass die Wohnung vor der Vermietung an die Mieter totalsaniert geworden sei. Aufgedrängt hätte sich nach Ansicht der Mieter etwa ein Vermerk wie z.B. "Erstvermietung nach Totalsanierung". Das Fehlen einer sachgerechten und nachvollziehbaren Begründung dafür, dass die Vermieterin den früheren Mietzins auf dem amtlichen Formular nicht angegeben habe, habe die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses zur Folge (act. 52 Ziff. 4 S. 3 ff.).

1.5 Die Vorbringen der Mieter sind unbegründet. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, musste auf dem Formular lediglich erkennbar sein, dass es sich um eine Erstvermietung handelte, wobei das Bundesgericht keine Vorgaben macht, wie dies auf dem Formular konkret kenntlich gemacht werden muss. Vorliegend hat die Vermieterin unter dem Titel des früheren Mietzinses sowohl beim Nettomietzins wie bei den Nebenkosten jeweils "---" bzw. beim Total "Na" angegeben (act. 3/3). Indem sie erstere Zeilen leer gelassen hat ("---"), hat sie nach Treu und Glauben genügend klar zum Ausdruck gebracht, dass ein früherer Mietzins nicht existiert bzw. es sich also um eine Erstvermietung handelt. Daran ändert die beim Total aufgeführte Abkürzung "Na" – auch wenn den Mietern unbe-

kannt – nichts. Entgegen den Vorbringen der Mieter war die Vermieterin überdies zu keinen weiterführenden Angaben, namentlich dass die Erstvermietung auf eine Totalsanierung folgte, verpflichtet. Die erwähnten Angaben der Vermieterin im Formular genügen ohne Weiteres. Der Anfangsmietzins wurde somit formgültig mitgeteilt.

2. Zur Frage der Missbräuchlichkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses

2.1. Eingangs ist festzuhalten, dass das Mietgericht die Voraussetzungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses wegen Missbräuchlichkeit gestützt auf Art. 270 OR als erfüllt erachtete. So sei die 30-tägige Anfechtungsfrist eingehalten worden. Sodann lasse sich den offiziellen Statistiken entnehmen, dass in der Stadt Zürich im Jahr 2020 0.15 % der Wohnungen leer gestanden hätten und damit eine Wohnungsknappheit gegeben sei. Eine natürliche Vermutung spreche dafür, dass die Mieter gute Gründe für einen Wohnungswechsel gehabt hätten. Somit seien die Voraussetzungen des Wohnungsmangels gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR erfüllt (vgl. act. 51 E. IV./2.2–2.3 S. 16 f.). Die Anfechtungsvoraussetzungen blieben unbestritten.

2.2. Mietzinse sind insbesondere dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Art. 269 OR und Art. 269a lit. c OR e contrario; Kriterium der Kostenmiete), und insbesondere dann nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen (Art. 269a lit. a OR; Kriterium der Vergleichs- bzw. Marktmiete). Die Beurteilung der Zulässigkeit bzw. der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses hat ausschliesslich nach der sog. absoluten Methode zu erfolgen, wobei sich die beiden genannten absoluten Kriterien (die sich an den konkreten Kosten messende Rendite und der auf einem Marktvergleich gründende Mietzins) gegenseitig ausschliessen. Namentlich darf das Kosten- bzw. Ertragskriterium nicht mit marktgebundenen Faktoren vermengt werden (BGE 139 III 13 E. 3.1.2; BGer 4A_400/2017 vom 13. September 2018 E. 2.1, nicht publ. in BGE 144 III 514 [=Pra 2019 Nr. 77]). Grundsätzlich hat das Kriterium des übermässigen Nettoertrags (Art. 269 OR; Kostenmiete) Vorrang gegenüber dem Kriterium der orts- und quartierüblichen Mietzinse (Art. 269a lit. a OR; Vergleichsmiete). Bei Altliegen-

schaften – darunter sind Liegenschaften zu verstehen, die mindestens 30 Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses erstellt bzw. erworben worden sind (BGE 144 III 514 E. 3) – wird diese (vom Wortlaut des Gesetzes an sich vorgezeichnete) Hierarchie zwischen den absoluten Kriterien indessen durchbrochen. Weil bei solchen Liegenschaften die zur Renditeberechnung erforderlichen Belege regelmässig fehlen bzw. eine Ertragsrechnung den wirtschaftlichen Realitäten unter Umständen nicht (mehr) gerecht würde, wird eine Angleichung von "Altzinsen" an die neuen "Marktverhältnisse" – auch in bestehenden Mietverhältnissen – zugelassen, selbst wenn damit letztlich (im Sinne des Kostenkriteriums) ein "übersetzter" Ertrag resultiert. Der Gesetzgeber wollte nämlich langjährige Eigentümer von Altbauten gegenüber Neuerwerbenden nicht benachteiligen. Bei Altliegenschaften kann sich der Vermieter somit auf den Vorrang des Kriteriums der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen, und es ist dem Mieter der Einwand verwehrt, es würde damit ein übersetzter Ertrag erzielt. Umgekehrt steht dem Vermieter einer Altbau- te aber der Nachweis offen, dass die vermietete Liegenschaft nach Massgabe des Kriteriums des Nettoertrags keine übermässige Rendite abwirft (BGE 139 III 13 E. 3.1.2; 140 III 433 E. 3.1; BGer 4A_400/2017 vom 13. September 2018 E. 2.1 und E. 2.2 m.w.H. [=Pra 2019 Nr. 77; nicht publ. in BGE 144 III 514]; vgl. auch BGE 124 III 310 E. 2b in fine).

2.3. Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass die vorliegende Liegen- schaft seit 1955 und damit seit über 30 Jahren im Eigentum der Vermieterin stehe und es sich somit um eine Altbauliegenschaft handle (Prot. Vi. S. 11 und S. 21; act. 24 S. 11). Aus den Informationen des GIS-Browsers des Kantons Zürich (Ge- ografisches Informationssystem des Kantons Zürich; <http://maps.zh.ch/>), Karte Gebäudealter, sei ersichtlich, dass die Liegenschaft 1896 erbaut worden sei. Das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit habe somit grundsätzlich Vorrang vor dem des übersetzten Nettoertrages. Es existiere auch kein Kaufpreis aus neuerer Zeit, der als Grundlage für eine Ertragsberechnung dienen könnte. Die Vermiete- rin sei dennoch berechtigt, sich auch auf eine Nettoertragsrechnung zu berufen. Dass sie diese Begründung bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses nicht ange- geben und sich nur auf die orts- und quartierüblichen Verhältnisse bezogen habe, schade ihr nicht: Zwar sei die Vermieterin bei einer Anpassung des Anfangsmiet-

zinseszins gegenüber dem zuletzt gültigen Mietzins für die gleiche Sache zu einer Begründung verpflichtet und im späteren Verfahren auch daran gebunden (BGer 4A_3/2011 vom 28. Februar 2011 E. 2). Die Begründungsobliegenheit gelte jedoch nicht für eine Neuvermietung, wozu auch die Vermietung einer wesentlich umgestalteten Sache gehöre (BGer 4A_451/2019 vom 21. April 2020 E. 6, 8 und 9). In solchen Fällen sei es daher entgegen der Meinung der Mieter auch möglich, während des Verfahrens weitere Gründe ins Spiel zu bringen (act. 51 E. IV./3.2 S. 19).

2.4. Die Mieter machen geltend, die Vermieterin sei an die im amtlichen Formular angegebenen Begründung der Erhöhung zur Festlegung des Anfangsmietzinses (nämlich: "Festlegung des Mietzinses nach Massgabe der orts- und quartierüblichen Verhältnisse"; vgl. act. 3/3) gebunden. Sie begründen dies namentlich damit, dass es vorliegend – anders als im von der Vorinstanz zitierten Bundesgerichtsentscheid (vgl. BGer 4A_451/2019 vom 21. April 2020) – nicht um eine Erstvermietung (ohne Mietzinsänderung), sondern um eine Wiedervermietung nach Totalsanierung mit begründungspflichtiger Mietzinserhöhung gehe. Es springe vorliegend ins Auge, dass die Erhöhung des monatlichen Mietzinses (vor Sanierung: Fr. 1'102.– netto; nach Sanierung: Fr. 2'850.– netto) nicht alleine mit den Investitionen in die Totalsanierung erklärt werden könne. Selbst unter der Annahme, die Vermieterin sei nicht zu einer Begründung verpflichtet gewesen, könne daraus selbstverständlich nicht abgeleitet werden, die Vermieterin sei nicht an die "freiwillige" Begründung gebunden. Der gute Glaube des Mieters an die von der Vermieterin im amtlichen Formular angegebenen Gründe für die Erhöhung des Anfangsmietzinses sei zu schützen. Deshalb dürfe das Gericht die Zulässigkeit des Anfangsmietzinses nicht aufgrund von anderen Kriterien prüfen, es sei denn, der Vermieter verlange dies (act. 52 Ziff. 6.1 S. 8 ff.).

2.5. Die Argumentation der Mieter trifft ins Leere. Da die vorliegende Konstellation analog einer Erstvermietung zu beurteilen ist (vgl. E. III./1.5), entfällt auch die Begründungspflicht für den Mietzins. Entsprechend ist die Vermieterin auch nicht auf ihrer freiwilligen Begründung bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses zu behaften. Im Übrigen hätte die Bindung an die Begründung ohnehin keinen Einfluss

auf das Ergebnis, zumal die Vorinstanz bei der Beurteilung des Anfangsmietzinses die von den Mietern ebenfalls ins Verfahren eingebrachte Nettorenditenberechnung für untauglich erklärte (act. 51 E. IV./5.2 S. 19).

2.6. Die Vorinstanz prüfte zunächst, ob aufgrund einer massiven Erhöhung des Anfangsmietzinses eine natürliche Vermutung für dessen Missbräuchlichkeit besteht. Sie bejahte eine natürliche Missbräuchlichkeitsvermutung, diese hätte die Vermieterin entkräften müssen. In diesem Zusammenhang – bei der natürlichen Vermutung und deren Entkräftung – stellte die Vorinstanz im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts Plausibilitätsüberlegungen an. Die Berechnungen der Vorinstanz erfolgten damit im Zusammenhang mit der Beweislast und nicht bei der inhaltlichen Prüfung der Missbräuchlichkeit (act. 51 E. IV/4.2 ff. S. 21 ff.). Da die Bejahung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses im vorliegenden Berufungsverfahren nicht angefochten ist, erübrigen sich diesbezügliche Weiterungen.

3. Gerichtliche Festlegung des Anfangsmietzinses

3.1. Die Mieter machen geltend, das vorinstanzliche Vorgehen bei der Festlegung des Anfangsmietzinses sei bundesrechtswidrig (act. 52 Ziff. 6.2 S. 10 ff.).

3.2. Erweist sich der vereinbarte Anfangsmietzins als missbräuchlich i.S.v. Art. 269 f. OR, so ist es am Gericht, einen neuen (nicht missbräuchlichen) Mietzins festzulegen. Befindet sich das Mietobjekt in einer Allliegenschaft und beruft sich die Vermieterin einzig auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse, so hat sich das Gericht hierbei grundsätzlich am Kriterium des üblichen Mietzinses i.S.v. Art. 269a lit. a OR zu orientieren (vgl. BGE 139 III 13 E. 3.5; BGer 4A_250/2012 vom 28. August 2012 E. 2.4). Wenn allerdings, wie hier (vgl. E. III./2.6), der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit gerade gescheitert ist, und die Annahme der Missbräuchlichkeit letztlich auf einer Vermutungsregel beruht, so kann für die gerichtliche Neufestsetzung des Anfangsmietzinses kein strikter Beweis des orts- und quartierüblichen Mietzinses verlangt werden. Andernfalls würde, weil ein solcher Beweis auch auf dieser Ebene nicht zu erbringen wäre, das gänzliche Fehlen einer Mietzinsvereinbarung – und damit ein Scheitern des Mietvertrages –

drohen. Aus diesen Gründen räumt das Bundesgericht dem erkennenden Gericht einen weiten Ermessensspielraum ein und erlaubt insbesondere eine Lockerung der sonst strikte geltenden Anforderungen an den Beweis der Vergleichsmiete (vgl. BGE 148 III 209 E. 3.2.3 = mp 2022 S. 197 ff.; BGE 139 III 13 E. 3.5; BGer 4A_250/2012 vom 28. August 2012 E. 2.4; 4A_461/2015 vom 15. Februar 2016 E. 3.1.3 und E. 3.2–3.3). Bei fehlenden Anhaltspunkten für die Festsetzung des Mietzinses nach Art. 11 VMWG ist wie folgt vorzugehen: Wenn keine Beweismittel vorliegen, ist auf den von der Vormieterschaft bezahlten Mietzins abzustellen. Gibt es andere Anhaltspunkte wie kantonale oder kommunale Statistiken, so sind diese zu berücksichtigen, auch wenn sie nicht ausreichend differenziert im Sinne von Art. 11 Abs. 4 VMWG sind, und die daraus resultierenden Zahlen nach den konkreten Eigenschaften der im Streit stehenden Wohnung, der Höhe des vom Vermieter bezahlten Mietzinses sowie der Kenntnis des lokalen Marktes und der Erfahrung des Gerichts zu gewichten (BGE 148 III 209 E. 3.2.3 = mp 2022 S. 197 ff.).

3.3.

3.3.1. Bei der Festlegung des Anfangsmietzinses verwies die Vorinstanz auf die von ihr bei der Prüfung der Vermutung der Missbräuchlichkeit des vereinbarten Mietzinses vorgenommenen Plausibilitätsrechnung und erwog, es könne für die Herleitung eines plausiblen Mietzinses darauf verwiesen werden (vgl. act. 51 E. IV./6.2 S. 37). Im Einzelnen ging sie bei der Plausibilitätsrechnung wie folgt vor:

3.3.2. Die Vorinstanz hielt zunächst fest, es handle sich vorliegend nicht um einen Neubau, sondern einen blossen Umbau, weshalb sich trotz der Vermietung einer wesentlich veränderten Sache eine Plausibilitätskontrolle analog zur Situation bei einem erheblich erhöhten Mietzins für eine unveränderte Sache durchführen lasse. Insbesondere dürfe der neue Anfangsmietzins nicht erheblich über dem um die wertvermehrenden Umbaukosten erhöhten Mietzins für die alte Sache liegen, soweit dies nicht durch die wirtschaftliche Entwicklung, die Dauer des Vormietverhältnisses oder andere in BGE 147 III 431 genannte Faktoren nachvollzogen werden könne. Der Mietzins des Vormietverhältnisses habe zuletzt unbestrittenermassen Fr. 1'102.– netto und Fr. 1'495.– brutto (act. 32/4) betragen. Im Vergleich

zum vormaligen Mietverhältnis sei der Nettomietzins um Fr. 1'748.– erhöht worden. Da der zuletzt gültige Vormietzins vor dem Hintergrund einer 35-jährigen Mietdauer gegolten habe, könne er nicht unbesehen in eine Plausibilitätsrechnung einbezogen werden, denn der letzte Preis für die ehemalige 4-Zimmer-Wohnung wecke den Verdacht, dass die ehemalige Mieterin vom Bestandesschutz profitiert habe. Bei der Mietpreisstrukturerhebung 2006 der Stadt Zürich handle es sich um eine offizielle inländische Statistik, weshalb darauf auch ohne Beweisofferte abgestellt werden dürfe. Gestützt darauf könne ein plausibler Mietzins eines hypothetischen Vormietverhältnisses errechnet werden. Die Erhebung beruhe zwar nicht auf aktuellen Daten. Sie genüge aber anerkannten statistischen Kriterien, insbesondere was die Grösse der erfassten Stichprobe und die Auswertungsmethoden betreffe. Mit dem von der Stadt Zürich darüber hinaus erhobenen Mietpreisindex sei zudem eine Anpassung an die Teuerungsentwicklung im Bereich der Wohnungsmietzinse möglich. Eine verlässlichere Methode zur Preisbestimmung bestehe im Übrigen nicht. Die erhobenen Daten der kleineren Mietpreiserhebung aus den Jahren 2013-2017, auf welche die Parteien sich beziehen, seien auch nach Einschätzung von Statistik Zürich schon wegen der Methode der nicht verifizierbaren Befragung im Zusammenhang mit einer Volkszählung über mehrere Perioden hinweg nicht verlässlich und würden punkto Quadratmeterzahlen pro Quartier auch keine taugliche Detaillierung aufweisen (vgl. act. 51 E. IV./4.3.2 S. 24).

3.3.3. Das vorliegende Mietobjekt befinde sich im Stadtquartier E._____, so die Vorinstanz weiter, wobei die Strukturerhebung dieses in die Unterquartiere F._____, in welchem das Mietobjekt liege, G._____ und H._____-strasse unterteile. Gehe man von der Situation der Mietliegenschaft vor der Sanierung aus, ergebe sich folgendes Bild: Der im Jahr 2006 errechnete Mittelwert gemäss Mietpreisstrukturerhebung für 3-Zimmer-Wohnungen im Quartier E._____ habe Fr. 17.30/m² betragen, bei einer Obergrenze des sog. 95 %-Vertrauensintervalls von Fr. 18.–/m² und einer Untergrenze von Fr. 16.50/m² (Strukturerhebung S. 38; abrufbar auf www.stadterich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publicationsdatenbank/analysen/

A_001_2008.pdf; im effektiven Quartierteil F._____ hätten die Werte gar tiefer gelegen). Bezüglich Lage seien die Lärmimmissionen zu berücksichtigen, wobei sich das Mietobjekt unter Berücksichtigung der Daten des GIS-Browsers (Karte Strassenlärm) auch innerhalb des Quartieres F._____ an einer eher ruhigen und zentralen Lage befinde. Vorliegend habe es sich zum Zeitpunkt der umfassenden Sanierung um eine Altbauliegenschaft mit Baujahr 1896 gehandelt, welche im Jahr 1984 letztmals saniert worden sei. Dies sei der Liegenschaft vor der Sanierung auch anzusehen gewesen. Insbesondere aufgrund der langen Dauer seit der letzten Sanierung sei von einem einfachen Ausbaustandard auszugehen, was aufgrund der Fotos der Wohnung vor der Sanierung unterstrichen werde. Die Wohnung sei 83.5m² gross und habe weder einen Balkon noch andere besondere Ausstattungsmerkmale gehabt. Insgesamt rechtfertige es sich, für die Festlegung eines plausiblen Vormietzinses von der Untergrenze für das Quartier E._____ auszugehen, mithin von Fr. 16.50/m². Berücksichtige man den Anstieg des allgemeinen Mietzinsniveaus unter Zuhilfenahme der Veränderung des Mietpreisindex der Stadt Zürich in der Zeit zwischen der Strukturhebung 2006 und der Beendigung des früheren Mietverhältnisses Mitte 2019 um 11,89 % (Stand Dezember 2006 = 100.9 Punkte; Stand Juli 2019 = 112.9 Punkte), so resultiere ein statistischer Nettomietzins von Fr. 18.46/m² bzw. für eine Wohnfläche von 83.5m² ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 1'542.– (vgl. act. 51 E. IV./4.3.3 S. 24 ff.).

3.3.4. Vor dem Einzug der Mieter sei die Wohnung mit erheblichem Kostenaufwand komplett saniert und seien wesentliche Gebäudeteile erneuert worden. Die gesamten Baukosten hätten sich vorliegend gemäss der nicht substantiiert bestrittenen und im Übrigen durch eine detaillierte Bauabrechnung belegten Darstellung der Vermieterin auf Fr. 2.73 Mio. belaufen. Es sei somit erstellt, dass die Sanierungsarbeiten als umfassende Überholung zu qualifizieren seien. Im vorliegenden Fall handle es sich um eine Altbauliegenschaft, welche seit 1955 im Eigentum der Vermieterin stehe und vor der umfassenden Sanierung seit 1984 nicht mehr renoviert worden sei. Unter Berücksichtigung der langen Dauer seit der letzten Renovation einerseits sowie des durch die umfassende Sanierung erreichten stark verbesserten Ausbaustandards der Wohnung andererseits sei der wertvermehrnde Anteil der Sanierungskosten im mittleren Bereich der Bandbreite der Regelvermu-

tung nach Art. 14 Abs. 1 VWMG (50 bis 70 %) festzusetzen. Es sei von einem wertvermehrenden Anteil der Kosten von 60 % auszugehen, d.h. Fr. 1.638 Mio. (60 % von Fr. 2.73 Mio.). Ein wertvermehrender Anteil von nur 50 %, wie dies die Mieter vorbrächten, sei unter Berücksichtigung des objektiv massiv verbesserten Ausbaustandards der Wohnung nach der Sanierung zu tief angesetzt (vgl. act. 15 S. 11). Die gesamthafte Wohnfläche der sanierten Wohnungen in der Liegenschaft an der ...-strasse ... belaufe sich auf 817 m² (vgl. act. 17/1). Pro Quadratmeter würden sich anrechenbare wertvermehrende Kosten von Fr. 2'004.90 (1.638 Mio. ÷ 817) und für die Wohnung der Mieter somit anrechenbare Kosten in Höhe von Fr. 167'409.– ergeben (vgl. act. 51 E. IV./4.3.4 S. 29 f.).

3.3.5. Vorliegend sei die Sanierung vollständig eigenfinanziert worden. Das Eigenkapital dürfe der neuen Rechtsprechung folgend aufgrund des so im Gegensatz zu völlig fremdfinanzierten Investitionen bestehenden Risikos des Vermieters aufgrund des momentan tiefen Referenzzinssatzes von 1.25 % mit einem Zuschlag von 2 % verzinst werden (vgl. BGE 147 III 14 E. 8.4 f.). Daraus ergebe sich eine zulässige Verzinsung der Investition mit 3.25 %. Da der Verzinsungsbedarf bei fortschreitender Amortisation der Investition abnehme, sei der anwendbare Zinssatz zu halbieren. Entsprechend sei von einem Zinssatz von 1.625 % auszugehen. Unter Berücksichtigung des für die vorliegende Wohnung investierten Kapitals in Höhe von Fr. 167'409.– ergebe sich ein Betrag von Fr. 2'720.40 (Fr. 167'409.– x 1.625 %; vgl. act. 51 E. IV./4.3.4 S. 31).

3.3.6. Im Rahmen der Gesamtsanierung der streitgegenständlichen Wohnung seien alle wesentlichen Wohnungsbestandteile wie u.a. Böden, Fenster, Decken, Küche und Bad ersetzt worden. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten sei eine individuelle Berechnung der Lebensdauer nicht angebracht und auch nicht möglich. Berücksichtige man die Lebensdauer einzelner wesentlichen Bestandteile der Wohnung von grösstenteils 20–30 Jahren, rechtfertige es sich, von einer durchschnittlichen Lebensdauer der umfassenden Überholungen von 25 Jahren auszugehen. Es ergebe sich so pro Jahr eine Amortisation von 4 %, d.h. Fr. 167'409 ÷ 25 = Fr. 6'696.40 pro Jahr. Rechne man für den Unterhalt 1 % der Gestehungskosten pro Jahr dazu, ergebe sich ein Anteil von Fr. 1'674.10. Gesamthaft resul-

tiere so ein jährlicher möglicher Mietzinszuschlag von Fr. 11'090.90 (Fr. 2'720.40 + Fr. 6'696.40 + Fr. 1'674.10) und somit ein monatlicher Zuschlag von Fr. 924.– (vgl. act. 51 E. IV./4.3.4 S. 31).

3.3.7. Zusammengerechnet mit dem statistisch festgesetzten Mietzins für die Altbau von Fr. 1'542.– ergebe sich ein plausibler Nettomietzins von Fr. 2'466.– (Fr. 1'542.– + Fr. 924.–). Da für die Strukturpreiserhebung bei den Nebenkosten einzig die Kosten für Heizung, Warmwasser und separate, hinzugemietete Räume ausgeschieden werden (Strukturhebung S. 4), zog die Vorinstanz die sich nicht auf Heiz- und Warmwasserkosten beziehenden vereinbarten Nebenkosten in Höhe von Fr. 100.– (Nebenkosten gesamt: Fr. 210.–; act. 3/2) vom statistischen Mietzins ab, womit ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 2'366.– (Fr. 2'466.– ./ Fr. 100.–) resultierte (vgl. act. 51 E. IV./4.3.4–4.3.5 S. 31 f.).

3.4.

3.4.1. Die Mieter monieren das Vorgehen der Vorinstanz bei der Festlegung des Anfangsmietzinses. Die Vorinstanz habe, indem sie den nach *absoluter* Methode (mit dem absoluten Anpassungsgrund der Orts- und Quartierüblichkeit) ermittelten Vormietzins im Sinne der *relativen* Methode aufgrund des *relativen* Anpassungsgrundes der Mehrleistungen erhöht habe, in bundesrechtswidriger Weise die absolute und relative Berechnungsmethode vermengt (act. 52 Ziff. 6.2.2 S. 10 f.).

3.4.2. Wie erwähnt, kommt dem Gericht bei der Neufestsetzung des Anfangsmietzinses ein weiter Ermessensspielraum zu. Entgegen den Behauptungen der Mieter ist es nicht zu bemängeln, dass die Vorinstanz nicht einzig mithilfe der statistischen Grundlagen einen angemessenen Anfangsmietzins festgelegt hat. Das aus den Mietpreisstrukturerhebungen 2006 der Stadt Zürich hervorgehende Vertrauensintervall bezeichnet den Bereich, in dem der wahre *Mittelwert* mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt, wobei üblicherweise 95 %-Vertrauensintervalle angegeben werden (S. 6 Strukturhebung). Die Mieter wollen für die Berechnung des Anfangsmietzinses auf die obere Grenze des 95 %-Vertrauensintervalles abstellen (vgl. act. 52 Ziff. 6.3.5 S. 16 i.V.m. Ziff. 5.7 S. 7), Aufgrund der erheblichen Sanierungsarbeiten und der damit verbundenen Wertsteigerung der streitgegen-

ständlichen Wohnung fällt diese so sehr aus dem Rahmen, dass die Statistik keine repräsentativen Vergleichswerte als Grundlage für die Festlegung des Anfangsmietzinses liefert. Es ist davon auszugehen, dass der Mietpreis pro Quadratmeter einer vergleichbaren Wohnung deutlich über dem Durchschnitt und entsprechend über der oberen Grenze des 95 %-Vertrauensintervalles liegen würde. Angesichts dessen drängt es sich auf, bei der Festlegung des Anfangsmietzinses die Sanierungskosten zu berücksichtigen, zumal diese bekannt sind und eine genauere Annäherung an den üblichen Mietzins erlauben. Dabei liegt keine unzulässige Vermengung der absoluten und relativen Methode vor, geht es doch gerade nicht um die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses, sondern um dessen richterliche Neufestsetzung. Damit hat die Vorinstanz im Rahmen des ihr bei der Festlegung des Anfangsmietzinses zustehenden weiten Ermessensspielraums (vgl. E. III./3.2) mithilfe der verfügbaren Informationen einen zulässigen Mietzins bestimmt.

3.5.

3.5.1. Laut Mieter sei es zudem widersprüchlich, dass die Vorinstanz auf der einen Seite von einer Erstvermietung ausgehe und die Angabe des früheren Mietzinses bzw. die Begründung des angefochtenen Mietzinses im amtlichen Formular verneine und andererseits einen fiktiven Vormietzins bestimme, um diesen wegen Mehrleistungen zu erhöhen. Die vorinstanzliche Argumentation überzeuge nicht: Entweder tauge der Vormietzins nicht als Referenzgrösse, weil es sich nicht mehr um die gleiche Mietsache handle, oder ein Vergleich mit dem Vormietzins erscheine trotz der veränderten Mietsache möglich. Das eine schliesse das andere aus (act. 52 Ziff. 6.2.4 S. 11).

3.5.2. Das Vorbringen der Mieter verfängt nicht. Es handelt es sich um zwei verschiedene Fragestellungen. Auf der einen Seite geht es um die Frage, ob die streitgegenständliche Wohnung vor und nach der Sanierung derart ähnlich war, dass die Vermieter im Mitteilungsformular zur Angabe des Vormietzinses verpflichtet waren. Dies wurde aufgrund der starken Veränderung der Mietwohnung infolge umfassender Sanierung verneint (vgl. E. III./1.3). Auf der anderen Seite geht es um die Vermutung der Missbräuchlichkeit des vereinbarten Mietzinses,

wobei hier – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (act. 51 E. IV./4.3.2 S. 23) – auch Plausibilitätsüberlegungen angestellt werden dürfen (vgl. BGer 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021 E. 4.4, nicht publ. in BGE 147 III 431). Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass nicht der Vormietzins alleine als Vergleichsgrösse diene, um zu prüfen, ob aufgrund erheblicher Erhöhung des Mietzinses die Vermutung der Missbräuchlichkeit greift, so wie dies bei einer unveränderten Mietsache üblich wäre (vgl. BGE 147 III 431 E. 3.3). Vielmehr schlug die Vorinstanz zum (fiktiven) Vormietzins zwecks Bestimmung eines plausiblen Anfangsmietzinses die (anteilmässigen) Sanierungskosten hinzu und schaffte damit eine neue Vergleichsgrösse. Hierbei führte die Vorinstanz – wie vorstehend bereits festgehalten (vgl. E. III./3.3.2) – die Überlegung an, dass der neue Anfangsmietzins nicht erheblich über dem um die wertvermehrenden Umbaukosten erhöhten Mietzins für die alte Sache liegen dürfe, soweit dies nicht durch die wirtschaftliche Entwicklung, die Dauer des Vormietverhältnisses oder andere in BGE 147 III 431 genannten Faktoren nachvollzogen werden könne (act. 51 E. IV./4.3.2 S. 24 i.f.). Diese Plausibilitätsüberlegungen sind nachvollziehbar und stehen nicht im Widerspruch zu früheren Erwägungen der Vorinstanz.

3.6.

3.6.1. Sodann machen die Mieter geltend, die Vermieterin hätte zwar verschiedene Dokumente zur Sanierung, jedoch keine Berechnung, wie die Baukosten auf den Mietzins zu überwälzen seien, eingereicht. Die Mieter hätten im vorinstanzlichen Verfahren gar keinen Anlass gehabt, sich zur Frage einer möglichen Erhöhung des Vormietzinses als Folge der mit der Totalsanierung der Liegenschaft verbundenen Mehrleistungen zu äussern (act. 52 Ziff. 6.2.5 S. 11 f.).

3.6.2. Es ist Sache des Gerichts, das Recht zu kennen und es korrekt auf den ihm vorgelegten Streitgegenstand anzuwenden. Den Parteien obliegt es, dem Gericht die Tatsachen, auf welche sie ihre Begehren stützen, darzulegen (Art. 55 ZPO) und diese – soweit streitig und rechtserheblich – zu beweisen (Art. 150 ZPO). Die Rechtsanwendung besteht somit zunächst in der Feststellung des anzuwendenden Rechts und sodann in der Subsumtion, d.h. der Anwendung des objektiven Rechts auf den konkreten Sachverhalt (GLASL, Dike Komm. ZPO, 2. Aufl. 2016,

Art. 57 N 4). Eine allgemeine Pflicht des Gerichtes, die Parteien auf die anwendbaren Normen hinzuweisen, besteht nicht. Das Gericht kann auch Rechtssätze anwenden, welche die Parteien in ihren rechtlichen Erörterungen nicht erwähnt haben. Gedenkt das Gericht aber, den Entscheid auf Normen oder juristische Argumente abzustützen, welche im vorangehenden Verfahren weder erwähnt noch von einer der beteiligten Parteien geltend gemacht wurden und mit deren Heranziehung sie auch nicht rechnen mussten, sind die Parteien darüber zu orientieren und anzuhören (BGE 130 III 35 E. 5).

3.6.3. Die Mieter äusserten sich im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens verschiedentlich zu den Sanierungskosten (vgl. act. 15 S. 11; act. 24 S. 14; act. 41 S. 2 f.). In der Hauptverhandlung vor Mietgericht führten die Mieter in Bezug auf die Vermutung der Missbräuchlichkeit namentlich aus, dass von einem erheblichen aufgeschobenen Unterhalt auszugehen sei, da die letzte Renovation 36 Jahre zurückliege. Entsprechend sei der wertvermehrende Anteil der Sanierungskosten (im Schlichtungsverfahren sei von den Vermietern ein Betrag von Fr. 3 Mio. genannt worden) innerhalb der Bandbreite der Regelvermutung nach Art. 14 Abs. 1 VMWG am unteren Rand anzusetzen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Lebensdauer der Investitionen von 30 Jahren und einem Hypothekenzinssatz von 1.25 % bzw. von einem Kapitalisierungssatz von 4.625 % errechne sich eine monatliche Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Investitionen von ca. Fr. 580.–, wenn die Mietzinserhöhung der Einfachheit halber auf alle 10 Wohnungen verteilt würde. Ausgehend vom behaupteten früheren Mietzins von Fr. 1'100.– ergebe sich daraus ein neuer zulässiger Mietzins von Fr. 1'680.– (act. 15 S. 11). In den letzten Vorträgen im vorinstanzlichen Verfahren unterliesen es die Mieter, sich im Einzelnen mit den Sanierungskosten zu befassen. Sie beschränkten sich auf den Standpunkt, dass die wertvermehrenden Investitionen nicht als Begründung für die Erhöhung des Mietzinses angeführt werden dürften, da die Vermieter den Anfangsmietzins im Formular mit der Orts- und Quartierüblichkeit begründet hätten, worauf sie zu behaften seien (vgl. act. 24 S. 14; act. 41 S. 2 f.).

3.6.4. Unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach das Sachgericht bei der Festlegung des Anfangsmietzinses über einen grossen Ermessensspielraum verfügt und neben statistischen Angaben unter anderem auch die konkreten Eigenschaften der streitgegenständlichen Wohnung zu berücksichtigen hat (BGE 148 III 209 E. 3.2.3 = mp 2022 S. 197 ff.; vgl. E. III./3.2), durften sich die Mieter nicht darauf verlassen, dass die Sanierungskosten bei der Bestimmung des Anfangsmietzinses gar keine Rolle spielen würden. Dass die Vermieterin selber keine Berechnung angeführt hatte, ist unerheblich, zumal die Vermieterin die nötigen Tatsachen (Baukostenabrechnung) eingebracht hat und das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (vgl. E. III./3.6.2). Im Übrigen trifft es entgegen der Auffassung der Mieter nicht zu, dass sie sich nie hierzu geäussert hätten. So rechneten sie – wie in der vorangehenden Erwägung aufgeführt – vor, in welchem Umfang die Sanierungskosten eine Mietzinserhöhung zu begründen vermöchten, wobei sie sich namentlich zum wertvermehrenden Anteil der Sanierungskosten, zum Verzinsungssatz und zur Lebensdauer der Investitionen äusserten. Vor diesem Hintergrund war die Vorinstanz nicht verpflichtet, die Mieter über ihre Berechnungsweise vorgängig zu orientieren und Stellung nehmen zu lassen.

3.7.

3.7.1. Die Mieter werfen der Vorinstanz weiter vor, den wertvermehrenden Anteil der Sanierungskosten willkürlich auf 60 % festgesetzt zu haben. Zur Bestimmung des wertvermehrenden Anteils hätte im Einzelnen geprüft werden müssen, wie die Investitionskosten eingesetzt worden seien bzw. ob in alle Mietobjekte gleich viel investiert worden sei, was sich anhand der Akten überhaupt nicht oder nur unzuverlässig beantworten lasse. Zudem habe die Vorinstanz es unterlassen, auf die im Jahr 1984 durchgeführte Renovation sowie auf die Frage, inwiefern sich der Ausbaustandard stark verbessert habe, einzugehen. Der angeblich stark verbesserte Ausbaustandard der Wohnung entspreche unter diesen Umständen einer unbewiesenen These. Die lange Dauer seit der letzten Renovation von 36 Jahren spreche für einen grossen, aufgestauten Unterhaltsbedarf, weshalb sie einen wertvermehrenden Anteil zwischen 50 und 55 % geltend machten. Dafür

spreche auch der hohe Anteil der Investitionskosten, die nicht in den Ausbau der Wohnungen und damit nicht in eine Verbesserung des Ausbaustandards der streitgegenständlichen Wohnung investiert worden seien (act. 52 Ziff. 6.2.6 S. 12 f.).

3.7.2. Gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG gelten als Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50–70 % als wertvermehrnde Investitionen. Dabei handelt es sich um eine grundsätzlich widerlegbare Vermutung, wobei der Mieter die Beweislast dafür trägt, dass sich das Ausmass einer Wertvermehrung bestimmen lässt und ferner – falls der Beweis gelingt – für das effektive Ausmass einer Wertvermehrung. Faktisch ist die Vermutung allerdings kaum widerlegbar, da eine Aufteilung von werterhaltenden und wertvermehrenden Leistungen praktisch nicht möglich ist (ROHRER, SVIT Komm. Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 269a N 67 ff. m.w.H.; WEBER, BSK OR, 7. Aufl. 2020, Art. 269a N 12; vgl. auch HIGI/WILDISEN, ZK Die Miete, 5. Aufl. Zürich, Art. 269a N 352). Innerhalb der Bandbreite von 50–70 % ist der wertvermehrnde Anteil durch gerichtliches Ermessen zu bestimmen (BGer 4A_495/2010 vom 20. Januar 2011 E. 9.1 m.w.H.). Der genaue Prozentsatz hängt von den im konkreten Fall tatsächlich ausgeführten wertvermehrenden Arbeiten, dem Alter der Liegenschaft sowie dem zeitlichen Abstand zu den letzten Unterhaltsarbeiten/Renovationen ab (BRUTSCHIN, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 602 f.; ROHRER, a.a.O., Art. 269a S. 776 f.).

3.7.3. Nach dem Gesagten ist für die Bestimmung der wertvermehrenden Aufwendungen mangels anderweitiger Anhaltspunkte die in Art. 14 Abs. 1 VMWG vorgesehene Bandbreite von 50–70 % relevant. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den wertvermehrenden Anteil mithilfe von Plausibilitätsüberlegungen innerhalb der genannten Bandbreite festgelegt hat. Zudem erscheint es entgegen den Einwendungen der Mieter nicht unbelegt, dass der Ausbaustandard, wie die Vorinstanz anführt, stark verbessert ist. Vielmehr geht die Verbesserung des Ausbaustandards aus den eingereichten Bildern zweifelsohne hervor (vgl. act. 19/1 und 19/2). Schliesslich hat die Vorinstanz auch die lange

Dauer seit der letzten Renovation berücksichtigt, weshalb sie den werterhöhenden Anteil auch nicht über 60 % angesetzt hat. Insofern ist die Ermessungsausübung durch die Vorinstanz und die Festsetzung des wertvermehrenden Anteils nicht zu beanstanden.

3.8.

3.8.1. Schliesslich bringen die Mieter vor, bei der Annahme der Lebensdauer von 25 Jahren habe die Vorinstanz ausser Acht gelassen, dass nicht nur Bestandteile der Wohnung, sondern das gesamte Gebäude betroffen gewesen sei. Für die in der Baukostenabrechnung der I. _____ vom 23. März 2021 (vgl. act. 19/5 hinterster Teil) genannten Gebäudeteile (unter anderem Rohbau, Elektroanlagen, Sanitäranlagen) liege die durchschnittliche Lebensdauer nicht zwischen 20 und 30 Jahren, sondern zwischen 30 und 40 Jahren. Nicht berücksichtigt habe die Vorinstanz auch den Umstand, dass die Vermieterin 36 Jahre zugewartet habe, bis sie die Liegenschaft im Jahre 2020 wieder totalsaniert habe. Die Annahme einer durchschnittlichen Lebensdauer von 25 Jahren und gestützt darauf eine Amortisationsrate von 4 % für die Berechnung einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen sei daher nicht haltbar (act. 52 Ziff. 6.2.7 S. 13 f.).

3.8.2. Die Mieter unterlassen es, ihre Behauptungen zur Lebensdauer der von ihnen genannten Gebäudeteile im Einzelnen zu begründen bzw. zu belegen, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

3.9. Alles in allem dringen die Mieter mit ihren Rügen nicht durch, weshalb die Berufung abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen ist.

IV.

1. Die Prozesskosten für das Berufungsverfahren setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss werden die Mieter für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig.

2. Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem für die Kosten massgebenden Streitwert in Höhe von rund Fr. 183'840.– ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1-3 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 9'000.– festzusetzen und den Mietern in solidarischer Haftung aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Vermieterin mangels Umtrieben, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 19. Mai 2022 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 9'000.– festgesetzt, den Mietern in solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieterin unter Beilage eines Doppels von act. 52, sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 183'840.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

Dr. S. Scheiwiler

versandt am: