

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 16. November 2023

in Sachen

A._____,

Kläger (Vermieter) und Berufungskläger

gegen

B._____,

Beklagte (Mieterin) und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Anfechtung Mietzinserhöhung**

Berufung gegen eine Verfügung und Urteil des Mietgerichtspräsidium als Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Uster vom 7. März 2023 (MJ220008)

Rechtsbegehren Kläger:

(act. 2, sinngemäss)

- "1. Es sei festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 3. März 2022 mitgeteilte Mietzinserhöhung gültig ist.
2. Es sei festzustellen, dass die Beklagte auf die Mietzinsrückerstattungsforderung in Höhe von Fr. 252.– verzichtet hat."

Rechtsbegehren Beklagte:

(act. 18, sinngemäss)

- "1. Es sei die Klage vom 7. Juli 2022 abzuweisen soweit darauf einzutreten ist und es sei die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung vom 3. März 2022 festzustellen, eventualiter die Missbräuchlichkeit der Nettomietzinserhöhung von Fr. 1'209.– auf Fr. 1'222.–.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % MwSt) zulasten des Klägers."

Verfügung und Urteil des Einzelgerichtes:

Es wird verfügt:

1. Auf den Antrag des Klägers, es sei festzustellen, dass die Beklagte auf die Mietzinsrückerstattungsforderung in Höhe von Fr. 252.– verzichtet hat, wird nicht eingetreten.
2. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Es wird erkannt:

1. In Abweisung der Klage wird festgestellt, dass die mit amtlichem Formular vom 3. März 2022 mitgeteilte Mietzinserhöhung nichtig ist.
2. Die Entscheidunggebühr wird auf Fr. 3'450.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet.

4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 4'670.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

5./6. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

des Klägers (Vermieters) und Berufungsklägers (act. 27 S. 2):

- "1: Die Mietzinserhöhung gemäss Formular (Beilage 6) wird akzeptiert.
- 2: Der Abgleich Kosten/Miete (inkl. Zahlungsbefehl Beilage 2.1) ist korrekt. Fr. 4.10 zu Gunsten der Mieterin.
- 3: Der Kostenvorschuss ist mit 5% zu verzinsen."

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 8. März 2016 einen Mietvertrag über die Wohnung (Nr. 1) im 3. Stock des Mehrfamilienhauses an der C.____-strasse ... in D.____ inkl. Garage (Nr. 2) ab. Der Mietbeginn war am 1. Mai 2016. Gemäss Mietvertrag beträgt der monatliche Nettomietzins der Wohnung Fr. 1'226.– und jener der Garage Fr. 100.–. Hinzu kommen monatlich Fr. 85.– akonto für die Heizkosten, Fr. 0.– akonto für die Warmwasserkosten und Fr. 39.– pauschal für Hauswartung/Treppenhausreinigung. Der Bruttomietzins von Fr. 1'450.– ist zahlbar im Voraus auf den Ersten eines Monats. Zudem vereinbarten die Parteien eine Kündigungsfrist von drei Monaten und legten Kündigungstermine Ende März, Ende Juni und Ende September fest (vgl. act. 19/1).

Zwischen den Parteien blieb vor Vorinstanz unbestritten, dass der monatliche Nettomietzins der Wohnung zuletzt Fr. 1'186.–, jener der Garage Fr. 100.–, die monatlichen Akontobeiträge für die Heizkosten Fr. 85.–, für das Warmwasser Fr. 0.– und die monatliche Pauschale für die Hauswartung/Treppenhausreinigung Fr. 39.– betrug. Damit lag der monatliche Nettomietzins für die Wohnung bei Fr. 1'186.–, jener der Garage bei Fr. 100.– und der monatliche Bruttomietzins insgesamt Fr. 1'410.– (vgl. act. 19/4). Dies, weil – was ebenfalls unbestritten blieb – die Mietzinserhöhung vom 5. März 2021 (act. 19/5) nichtig gewesen sei. Im ent-

sprechenden amtlichen Formular hatte der Kläger (Vermieter) und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) der Beklagten (Mieterin) und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) mitgeteilt, per 1. Juli 2021 erhöhe sich der monatliche Nettomietzins von Fr. 1'186.– auf Fr. 1'209.–, jener der Garage von Fr. 100.– auf Fr. 101.– und der monatliche Bruttomietzins unter dem Titel "Hauswartung" von Fr. 39.– auf Fr. 43.– (vgl. Prot. Vi. S. 19 f. i.V.m. act. 19/4 und Prot. Vi. S. 21 ff., insb. S. 25).

1.2 Mit amtlichem Formular vom 3. März 2022 (act. 3/1) teilte der Berufungskläger der Berufungsbeklagten mit, per 1. Juli 2022 erhöhe sich der monatliche Nettomietzins von Fr. 1'209.– auf Fr. 1'222.– und der monatliche Bruttomietzins unter dem Titel "Heizung + Warmwasser" von Fr. 85.– auf Fr. 171.– akonto pro Monat; die Nebenkosten für die Garage blieben bei Fr. 101.– und für die Hauswartung bei Fr. 43.– (a.a.O.). Die Berufungsbeklagte focht diese Mietzinserhöhung mit Eingabe vom 30. März 2022 (vgl. act. 1 E. 1.1) bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirkes Uster (nachfolgend: Schlichtungsbehörde) an. Dies mit dem Antrag, es sei die Mietzinserhöhung vom 3. März 2022 als missbräuchlich zu bezeichnen und der Mietzins sei angemessen herabzusetzen (act. 1 S. 2). Am 13. Juni 2022 fand die Schlichtungsverhandlung statt. Nachdem zwischen den Parteien keine Einigung zustande kam (vgl. act. 1 E. 1.2 f.), unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit Beschluss vom 13. Juni 2022 einen Urteilsvorschlag (act. 9/1). Dieser beinhaltete im Wesentlichen einen Nettomietzins von Fr. 1'217.– ab dem 1. Juli 2022 und die Verpflichtung des Berufungsklägers, der Berufungsbeklagten den Betrag von Fr. 252.– für die in der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021 zu viel bezahlten Mietzinse zurückzuerstatten (a.a.O., Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Nachdem der Berufungskläger diesen Urteilsvorschlag abgelehnt hatte (vgl. act. 1 E. 2.1), erteilte die Schlichtungsbehörde ihm die Klagebewilligung (act. 1).

1.3 Der Berufungskläger reichte mit Eingabe vom 7. Juli 2022 (act. 2) unter Beilage der Klagebewilligung (act. 1) sowie weiterer Unterlagen (act. 3/1-4) beim Bezirksgericht Uster rechtzeitig (vgl. act. 1 i.V.m. act. 2) eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren ein.

1.4 Nach durchgeführtem Verfahren (vgl. act. 26 E. 1) entschied das Mietgerichtspräsidium des Bezirksgerichtes Uster als Einzelgericht (nachfolgend: Vorinstanz) mit Verfügung und Urteil vom 7. März 2023 (act. 20 [unbegründete Ausfertigung] = act. 23 [begründete Ausfertigung] = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28) im eingangs wiedergegebenen Sinne.

1.5 Dagegen erhebt der Berufungskläger mit Eingabe vom 11. April 2023 (act. 27) rechtzeitig (vgl. act. 24 i.V.m. act. 27 S. 1) Berufung und reicht Berufsbeilagen ein (act. 29/1-6).

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-24). Der vom Berufungskläger mit Verfügung vom 17. April 2023 (act. 30) eingeholte Kostenvorschuss ist eingegangen (vgl. act. 32). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid dar, der grundsätzlich mit Berufung anfechtbar ist (vgl. Art. 308 Abs. 1 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung aber nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von insgesamt Fr. 24'012.– aus. Sie begründete dies damit, der Berufungskläger habe keine Angaben zum Streitwert gemacht. Ausgehend von der strittigen Differenz von Fr. 99.– zwischen dem geltend gemachten Mietzins nach der Erhöhung und dem vorherigen Mietzins (Fr. 1'537.– ./ Fr. 1'438.– [Bruttomietzinse]) multipliziert mit 12 (Monaten) sowie mit 20 (Jahren; Art. 92 Abs. 2 ZPO) ergebe sich ein Streitwert von Fr. 23'760.–. Dieser Streitwert sei um den Feststellungsantrag des Berufungsklägers betreffend die Mietzinsrückerstattungsforderung um Fr. 252.– auf Fr. 24'012.– zu erhöhen (vgl. act. 26 E. 7.2 i.V.m. E. 6.2).

Sinngemäss in Bezug auf den Streitwert bringt der Berufungskläger unter dem Titel "Vorauszahlungen Heizkosten, Streitwert" vor, die Erhöhung des Streitwertes "wegen (nicht strittigen) Heizkostenzahlungen" sei falsch. Eine Multiplikation um 240 "skandalös" (vgl. act. 27 S. 1).

Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (vgl. Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für den Streitwert ist demnach – entgegen der Annahme des Berufungsklägers – nicht entscheidend, ob und was zwischen den Parteien in der Sache strittig ist. Vielmehr zählt grundsätzlich zum Streitwert, was die klagende Partei – wenn das Rechtsbegehren zum Urteil erhoben werden würde – zugesprochen erhalten könnte. Bei wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert als (Streit-)Wert (vgl. Art. 92 Abs. 1 ZPO). Bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer gilt als Kapitalwert der 20-fache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung und bei Leibrenten der Barwert (Art. 92 Abs. 2 ZPO). Hier geht es um eine Mietzinserhöhung um Fr. 99.– von Fr. 1'438.– auf Fr. 1'537.– ab 1. Juli 2022 (vgl. oben E. 1.1). Der Mietzins stellt eine wiederkehrende Leistung im Sinne von Art. 92 Abs. 1 ZPO dar. Da eine Mietzinserhöhung im ungekündigten Vertragsverhältnis für unbestimmte Zeit gilt, entspricht der Streitwert einer Anfechtungsklage dem Zwanzigfachen der Erhöhung im Jahr (vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 92 N 1 und 5 m.w.H.). Dasselbe muss hier für die entsprechende Klage des Vermieters (des Berufungsklägers) gelten, mit welcher er die entsprechende Mietzinserhöhung durchsetzen will. Die Streitwertberechnung der Vorinstanz, welche vom Zwanzigfachen der Erhöhung im Jahr (12 Monate) ausgeht, ist somit nicht zu beanstanden. Der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren beträgt hier Fr. 24'012.–, womit die Streitwertschwelle erreicht ist. Die Berufung ist somit zulässig.

2.2.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Es sind konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen, wobei bei Laien sehr wenig verlangt wird. Als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll (vgl. OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2; ferner etwa HUNGERBÜHLER/BUCHER, DI-

KE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 16 und 26). Fehlt es an einem Antrag, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 311 N 15; OGer ZH PF110013 vom 21. Juni 2011 bestätigt in BGer 4D_61/2011, vgl. auch BGE 133 III 489). Im Rahmen der Begründung muss sich der Berufungskläger mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und im Einzelnen aufzeigen, aus welchen Gründen er nach seiner Auffassung falsch ist. Das gilt grundsätzlich auch für nicht anwaltlich vertretene Parteien, doch dürfen bei ihnen keine überspitzten Anforderungen gestellt werden (vgl. BGer 5A_635/2015 vom 21. Juni 2016, E. 5.2 m.w.H.). Es genügt hier als Begründung, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll (vgl. OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. etwa OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.3; RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2). Diese Begründungsanforderungen gelten auch in Verfahren, in welchen – wie hier (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) – der (soziale) Untersuchungsgrundsatz gilt (vgl. BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1; 141 III 569 ff., E. 2.3.3).

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung gehört auch die falsche Ermessensausübung, weshalb sie im Gesetz nicht eigens erwähnt wird. Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Bei dieser Prüfung ist das Berufungsgericht in Anwendung des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen (vgl. Art. 57 ZPO) weder an die Argumente der Parteien noch an die Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden. Deshalb

kann sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4; 4A_186/2022 vom 22. August 2022, E. 4.4.1; 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

2.2.2 In Bezug auf den Entscheid der Vorinstanz, die (Mietzinserhöhungs-) Klage des Berufungsklägers abzuweisen und die Nichtigkeit der mit amtlichem Formular vom 3. März 2022 mitgeteilte Mietzinserhöhung festzustellen, stellt der Berufungskläger den Antrag (Ziff. 1), die Mietzinserhöhung gemäss Formular (Beilage 6) sei zu akzeptieren (vgl. act. 27 S. 2). Der Berufungsantrag Ziff. 1 ist nach loyalen Verständnis so zu verstehen, dass der Berufungskläger die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Gutheissung seiner (Mietzinserhöhungs-)Klage beantragt. Er nimmt in seiner Begründung auf die einzelnen Erwägungen der Vorinstanz hierzu inhaltlich Bezug, weshalb dem Eintreten auf den Berufungsantrag Ziff. 1 nichts entgegensteht (vgl. dazu unten E. 3).

2.2.3 In Bezug auf den Entscheid der Vorinstanz, auf den Feststellungsantrag des Berufungsklägers betreffend die Mietzinsrückerstattungsforderung in der Höhe von Fr. 252.– nicht einzutreten, stellt der Berufungskläger den Antrag (Ziff. 2), der "Abgleich Kosten/Miete (inkl. Zahlungsbefehl Beilage 2.1)" sei als korrekt anzusehen (vgl. act. 27 S. 2). Unter dem Titel "Nachforderung von Fr. 252.–" bringt er im Wesentlichen vor, gemäss Beilage 2 (act. 29/2) seien Mietzinse und Zahlungen ab 2016 bis 2023 abgeglichen bzw. es bestehe nur eine Restanz von Fr. 4.10 zu Gunsten der Mieterin (vgl. act. 27 S. 1). Aus der Beilage 2 (act. 29/2) – eine Abrechnung mit dem Titel "Abgleich Kosten Miete Frau B. _____ 2016 bis 2023" – geht sodann hervor, dass die Berufungsbeklagte nach Auffassung des Berufungsklägers zwischen 2016 und 2023 einzig zwischen Oktober 2021 und April 2022 zu viel Mietzinse bezahlt habe. Da die Berufungsbeklagte die Mietzinsrückerstattungsforderung vor Vorinstanz mit von Oktober 2020 bis Juni 2021 zu viel bezahlten Mietzinsen begründet und bestritten hatte, auf eine entsprechende Rückerstattung verzichtet zu haben (vgl. Prot. Vi. S. 18), ist der Berufungsantrag Ziff. 2 nach loyalen Verständnis so zu verstehen, dass die entsprechende vorin-

stanzliche Verfügung (act. 26 S. 14) aufzuheben und der vorinstanzliche Feststellungsantrag gutzuheissen sei, mit welchem der Berufungskläger die Feststellung des Verzichts der Berufungsbeklagten auf die erwähnte Rückerstattungsforderung beantragt hatte.

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich zum einen, in Bezug auf diesen Feststellungsantrag sei kein Schlichtungsverfahren durchgeführt worden, auch wenn der Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde vorgesehen habe, dass der Berufungskläger der Berufungsbeklagten Fr. 252.– zurückzuerstatten habe (a.a.O., E. 5.3). Zum anderen hielt sie fest, es fehle dem Berufungskläger im Übrigen auch an einem Feststellungsinteresse; er habe insbesondere nicht nachgewiesen, dass er durch die latente Forderung in Höhe von Fr. 252.– derart in seiner Bewegungsfreiheit behindert sei, dass ihm das Fortdauern der Ungewissheit über den Bestand dieser Forderung nicht zumutbar sei (a.a.O., E. 5.4). Der Berufungskläger setzt sich damit jedoch nicht auseinander und beanstandet im Übrigen auch das Ergebnis (Nichteintreten) der Vorinstanz nicht. Damit erfüllt er die (für Laien herabgesetzten) Begründungsanforderungen (vgl. oben E. 2.2.1) nicht. Auf den Berufungsantrag Ziff. 2 kann somit nicht eingetreten werden.

2.3 Der Berufungsantrag Ziff. 3 des Berufungsklägers ist nach loyalen Verständnis als Antrag auf Verzinsung des von ihm vor Vorinstanz geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'450.– (vgl. act. 6) zu verstehen (vgl. act. 27 S. 2 i.V.m. act. 29/1). Einen entsprechenden Antrag hatte er bereits vor Vorinstanz gestellt (vgl. act. 16). Eine Verzinsung des Kostenvorschusses ist indes gesetzlich nicht vorgesehen. Der entsprechende Antrag ist daher abzuweisen.

2.4 Weiter bringt der Berufungskläger vor, an der Verhandlung vom 7. März 2023 seien "Abgabe und Kommentar verweigert" worden (act. 27 S. 2). Soweit er damit sinngemäss eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend machen wollte, ist darauf hinzuweisen, dass am 7. März 2023 keine Verhandlung stattfand, sondern die Urteilsberatung der Vorinstanz (vgl. Prot. Vi. S. 29). Urteilsberatungen sind im Kanton Zürich nicht öffentlich (vgl. Art. 54 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 134 Abs. 1 GOG), weshalb der Berufungskläger von vornherein kei-

nen Anspruch hatte, daran teilzunehmen. Eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör fällt daher ausser Betracht.

3. Materielles

3.1 Formelle Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung

3.1.1 Die vermietende Partei kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Sie muss der mietenden Partei die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (vgl. Art. 269d Abs. 1 OR, sog. Notifikations- oder Bedenkfrist). Die Mietzinserhöhung ist laut Gesetz nichtig, wenn die vermietende Partei sie (der mietenden Partei) nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt (lit. a), sie nicht begründet (lit. b) oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (lit. c) (vgl. Art. 269d Abs. 2 OR). Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn die vermietende Partei beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten der mietenden Partei zu ändern, namentlich ihre bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (vgl. Art. 269d Abs. 3 OR).

Artikel 19 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zählt die Angaben auf, die in dem vom Kanton genehmigten Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d OR enthalten sein müssen. Insbesondere hat das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen eine klare Begründung der Erhöhung zu enthalten. Zudem sind die Erhöhungsgründe je in Einzelbeträgen auszuweisen, wenn mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht werden (vgl. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG [SR 221.213.11]). Die Begründung darf auch in einem Begleitschreiben erfolgen; diesfalls hat die vermietende Partei jedoch im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen (vgl. Art. 19 Abs. 1^{bis} VMWG [in Kraft seit 1. August 1996]). Nach Angaben des Berufungsklägers vor Vorinstanz hat er kein Begleitschreiben verschickt (vgl. Prot. Vi. S. 9).

Nach fester bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Mietzinserhöhung auch nichtig, wenn das amtliche Formular zwar verwendet wird, die angeführte Begründung aber nicht genügend klar ist. Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die Begründung im Mietzinsformular ist eine Willensäußerung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäußerungen. Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft (vgl. statt vieler BGE 142 III 375 E. 3.3 m.w.H.). Die mietende Partei muss neben der Tragweite ("la portée") und der Berechtigung ("la justification") (a.a.O.) auch die Berechnungsweise ("le mode de calcul") leicht nachvollziehen können, um über eine mögliche Anfechtung zu entscheiden (vgl. CR CO I-LACHAT/BOHNET, 3. Aufl. 2021, Art. 269d N 10 m.w.H.).

3.1.2 Die Vorinstanz hielt in Bezug auf die mit amtlichem Formular vom 3. März 2022 (act. 3/1) mitgeteilte Mietzinserhöhung im Wesentlichen fest, es seien bereits die formellen Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung nicht erfüllt, weshalb sich eine Prüfung der materiellen Voraussetzungen erübrige (act. 26 E. 2.1). Der Berufungskläger habe die Mietzinserhöhung im erwähnten Formular wie folgt begründet (vgl. act. 26 E. 4.1):

"Teuerung 40 % von 114.8 auf 116.1 (0.45 %) + Allg. Kostensteigerungen 0.5 % + Anteil Erneuerung Heizung. Total Fr. 13.- / Monat
Vorauszahlung Heizkosten Fr. 86.-/Monat".

Betreffend die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung habe der Berufungskläger zwar gewisse Berechnungsgrundlagen aufgrund von Prozentwerten dargelegt. Diese seien jedoch weder klar noch ermöglichten diese aus sich heraus eine Berechnung der einzelnen Erhöhungspositionen als in Franken bezifferter Betrag (a.a.O., E. 4.2). In Bezug auf die Teuerung sei insbesondere unklar, auf welchem Referenzzinssatz die Mietzinsberechnung beruhe. Zwar sei der aktuellen Mietzinserhöhung nach zu vermuten, dass der Indexstand auf Basis von Mai

1993 gewählt worden sei, da die Teuerung gemäss dem Berufungskläger von 114.8 auf aktuell 116.1 Punkte gestiegen sei. Derartige Überlegungen und Mutmassungen unter Bezug von in der Mietzinserhöhung nicht erwähnten Dokumenten sei der Berufungsbeklagten als Laiin jedoch nicht zuzumuten. Das Datum des Basisindex und die Daten des Teuerungsstandes hätten explizit aus der Mietzinserhöhung vom 3. März 2022 hervorgehen müssen (a.a.O., E. 4.3). Weiter sei betreffend die allgemeinen Kostensteigerungen im erwähnten Formular nicht spezifiziert, von wann bis wann diese bereits ausgeglichen seien. Dies hätte der Berufungskläger machen müssen, andernfalls die Berufungsbeklagte nicht wissen können, bis wann die Kostensteigerungen mit dieser Mietzinserhöhung ausgeglichen seien (a.a.O., E. 4.4). Betreffend die Erneuerung der Heizung sei überhaupt keine Wertangabe beziffert worden (a.a.O., E. 4.2). Zudem fehle im erwähnten Formular eine Angabe darüber, ob Förderbeiträge geleistet worden seien. Ob dies zur Nichtigkeit führe, könne aber offen bleiben, da vorliegend weitere Nichtigkeitsgründe bestünden (a.a.O., E. 4.5).

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Berufungsbeklagte habe aufgrund der mit amtlichen Formular vom 3. März 2022 mitgeteilten Mietzinserhöhung, welches gemäss Angaben des Berufungsklägers ohne Begleitschreiben versandt worden sei (Prot. Vi. S. 9 und 17), nach dem Dargelegten nicht erkennen können, ob die Mietzinserhöhung berechtigt sei. Ein Nachschieben einer Begründung im Gerichtsverfahren sei nicht zulässig. Die Mietzinserhöhung sei nichtig und die Klage sei abzuweisen (act. 26 E. 4.6).

3.1.3 Dem hält der Berufungskläger betreffend die Teuerung in seiner Berufung im Wesentlichen entgegen, diese erfolge nach dem Landesindex. Er habe den Index Mai 1993 gewählt, was leicht anhand der Indextabellen (Beilage 4) nachzuvollziehen sei. Das Resultat sei bei allen Basisdaten von 100 Punkten gleich, nämlich 0.45 % (act. 27 S. 2). Zu den Kostensteigerungen führt der Berufungskläger aus, diese seien festgelegt in Pauschalen und würden von den Gerichten anerkannt. Der Satz von 0.5 % sei im untersten Bereich (act. 27 S. 2). Teuerung und allgemeine Kostensteigerungen würden Fr. 11.50 (0.95 x Fr. 1'209.–) betragen (a.a.O.). Dass dies aus dem Formular zur Mitteilung der Mietzinserhöhung er-

sichtlich gewesen wäre oder dass er etwa die Indextabelle mitgeschickt hätte, macht der Berufungskläger nicht geltend. Dem ist auch nicht so (vgl. act. 3/1). Zur Erneuerung der Heizung führt der Berufungskläger sodann im Wesentlichen aus, gemäss Bundesgericht führe jeder Ersatz einer Einrichtung, die vor mehr als 20 Jahren eingebracht worden sei, zu einer Wertvermehrung. Er verweise auf das Schreiben vom 16. Januar 2023 (Beilage 5). Mit dem Mietzinsformular vom 3. März 2022 habe die massive Energieeinsparung noch nicht bestimmt werden können. Staatliche Gelder für neue Gasheizungen seien Utopie und Gasheizungen würden heute verboten. Der Anteil für die Erneuerung der Heizung "gemäss Formular Mietzinserhöhung (Beilage 6)" ergebe Fr. 2.– (act. 27 S. 2).

3.1.4 Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese laut Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG je in Einzelbeträgen auszuweisen. Im amtlichen Formular vom 3. März 2022 (act. 3/1) gab der Berufungskläger jedoch in Bezug auf alle drei Erhöhungsgründe Teuerung, allgemeine Kostensteigerung und wertvermehrende Investition (Anteil Erneuerung Heizung) keine zahlenmässigen Beträge an. Zwar muss laut Bundesgericht bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen und wegen wertvermehrenden Verbesserungen die zahlenmässige Begründung des Erhöhungsbetrages nicht bereits Bestandteil der Mitteilung im Formular sein, weil sonst Art. 20 Abs. 1 VMWG keinen Sinn ergeben würde, der vorsieht, dass die mietende Partei in solchen Fällen eine zahlenmässige Begründung von der vermietenden Partei verlangen kann (vgl. BGE 142 III 375 E. 3.3.2.1). Doch gilt dies in Bezug auf den Erhöhungsgrund der Teuerung nicht. Auch lässt sich aus den vom Berufungskläger bei der Teuerung angegebenen Prozentangaben kein zahlenmässiger Betrag herleiten. Auch die Erhöhung aus Allgemeiner Kostensteigerung erweist sich als insofern nicht genügend klar, als dort zwar keine zahlenmässige Begründung verlangt wäre, indes anzugeben wäre, für welchen Zeitraum damit die Kostensteigerung ausgeglichen werden soll. Die Begründung der streitgegenständlichen Mietzinserhöhung ist somit insgesamt nicht klar und die vorinstanzliche Abweisung der Klage des Berufungsklägers insoweit zu Recht erfolgt.

Hinzu kommt, dass der Berufungskläger im erwähnten Formular Fr. 1'209.– als aktuellen Nettomietzins angegeben hat (vgl. oben E. 1.2). Vor Vorinstanz war zwischen den Parteien unbestritten, dass die vorangegangene Mietzinserhöhung von Fr. 1'186.– auf Fr. 1'209.– per 1. Juli 2021 (vgl. oben E. 1.1) nichtig war und immer noch ein Mietzins von Fr. 1'186.– netto geschuldet war (vgl. Prot. Vi. S. 19 f. i.V.m. act. 19/4 und Prot. Vi. S. 21 ff., insb. S. 25). Die sinngemässe Tatsachenbehauptung, der Nettomietzins habe per 1. Juli 2021 Fr. 1'209.– betragen (vgl. act. 27 S. 2 i.V.m. act. 29/6) ist somit neu. Sie hätte mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor Vorinstanz vorgebracht werden können, weshalb sie im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen ist (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Es ist daher davon auszugehen, dass der Berufungskläger im Formular nicht den aktuellen Nettomietzins angegeben hat. Auch aus diesem Grund erscheint die Begründung der streitgegenständlichen Mietzinserhöhung nicht klar und die vorinstanzliche Abweisung der Klage des Berufungsklägers insoweit zu Recht erfolgt.

3.2 Nach dem Gesagten ist der Berufungsantrag Ziff. 1 abzuweisen. Im Ergebnis ist die Berufung somit abzuweisen und das Urteil der Vorinstanz zu bestätigen, soweit auf die Berufung einzutreten ist.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss unterliegt der Berufungskläger mit seiner Berufung und wird kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 24'012.– (vgl. oben E. 2.2) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 2'000.– festzusetzen (§ 12 i.V.m. § 4 GebV OG) und dem Berufungskläger aufzuerlegen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf Berufungsantrag Ziff. 2 wird nicht eingetreten.

2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufungsanträge Ziff. 1 und 3 werden abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 7. März 2023 (MJ220008) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem vom Berufungskläger geleisteten Vorschuss von Fr. 2'000.– verrechnet.

3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 27), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Uster, 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. 24'012.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. A. Götschi

versandt am: