

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber Dr. M. Tanner

Urteil vom 19. Dezember 2023

in Sachen

A. _____

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

B. _____,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1. _____ und / oder Rechtsanwältin lic. iur. Y2. _____

betreffend **Forderung / Einseitige Vertragsänderung (Rückweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 19. Juli 2023 (MJ230011)

Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsbeklagten:

(act. 1 S. 2)

- "1. Sämtliche der Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigten einseitigen Mietvertragsänderungen seien für nichtig zu erklären.
2. Eventualiter seien die der Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigten einseitigen Mietvertragsänderungen betreffend (i) Einführung eines Kündigungsrechts der Beklagten im Falle der Unterbelegung; (ii) Einführung einer Pflicht der Klägerin zum Wohnungswechsel im Falle der Verletzung bestimmter wirtschaftlicher Verhältnisse; und (iii) betreffend Integration von Informations- und Auskunftsrechten der Beklagten zwecks Überprüfung der Unterbelegung, der wirtschaftlichen Verhältnisse und des persönlichen Gebrauchs (inkl. Auskunftsbevollmächtigung gegenüber Steueramt, Personalmeldeamt und anderen Stellen) in den Mietvertrag zwischen den Parteien für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.

[...]

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (einschliesslich allfälliger Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

Modifiziertes Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsbeklagten:

(act. 23 S. 1 f.)

- "1. Es sei festzustellen, dass es sich bei den mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigten Mietvertragsänderungen bloss um Absichtserklärungen der Beklagten handelt, die keine Änderungen am privatrechtlichen Mietvertrag zwischen den Parteien bewirken.
2. Eventualiter seien sämtliche der Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigten einseitigen Mietvertragsänderungen für nichtig zu erklären.
3. Sub-eventualiter seien die der Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigten einseitigen Mietvertragsänderungen betreffend (i) Einführung eines Kündigungsrechts der Beklagten im Falle der Unterbelegung; (ii) Einführung einer Pflicht der Klägerin zum Wohnungswechsel im Falle der Verletzung bestimmter wirtschaftlicher Verhältnisse; und (iii) betreffend Integration von Informations- und Auskunftsrechten der Beklagten zwecks Überprüfung der Unterbelegung, der wirtschaftlichen Verhältnisse und des persönlichen Gebrauchs (inkl. Auskunftsbevollmächtigung gegenüber Steueramt, Personenmeldeamt und anderen Stellen) in den Mietvertrag zwischen den Parteien für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (einschliesslich allfälliger Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

**Modifiziertes Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsbeklagten
an der Hauptverhandlung:**
(act. 68 S. 1 f.)

- "1. Die der Klägerin mit Schreiben der Beklagten vom 21. August 2020 angezeigte einseitige Mietvertragsänderung sei für nichtig zu erklären.
2. Eventualiter sei die der Klägerin mit Schreiben bzw. Formularanzeige vom 21. August 2020 angezeigte einseitige Mietvertragsänderung u.a. betreffend (I) Belegungsvorschriften bzw. Einführung eines Kündigungsrechtes der Beklagten im Falle der Unterbelegung; (II) Einführung einer Pflicht der Klägerin zum Wohnungswechsel im Falle der Verletzung bestimmter wirtschaftlicher Verhältnisse bzw. des Kündigungsrechtes der Beklagten in dem Fall; (III) betreffend Integration von Informations- und Auskunftsrechten der Beklagten zwecks Überprüfung der Unterbelegung, der wirtschaftlichen Verhältnisse und des persönlichen Gebrauchs (inkl. Auskunftsbevollmächtigung gegenüber Steueramt, Personalmeldeamt und anderen Stellen) in den Mietvertrag (IV) betreffend den persönlichen Gebrauch (Untermiete) für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten (einschliesslich allfälliger Mehrwertsteuer)."

Anträge der Beklagten und Berufungsklägerin:
(act. 29 S. 2)

- "1. Die Klage sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist,
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin."

Modifizierte Anträge der Beklagten und Berufungsklägerin:
(act. 60 S. 2)

- "1. Das Feststellungsbegehren gemäss Ziffer 1 der klägerischen Eingabe vom 14. Dezember 2021 (act. 23) sei abzuweisen;
2. Das Eventualbegehren und das Subeventualbegehren (Ziffer 2 und 3) der klägerischen Eingabe vom 14. Dezember 2021 seien abzuweisen und demgemäss sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsänderung vom 21. August 2020 gültig ist;

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der klagenden Partei."

Urteil des Mietgerichtes:

1. Auf Ziff. 1 der modifizierten Anträge der Beklagten wird nicht eingetreten.
2. In Gutheissung der Klage wird die Vertragsänderungsanzeige der Beklagten vom 21. August 2020 im Sinne der Erwägungen für missbräuchlich erklärt, soweit sie sich nicht als nichtig erweist und über eine blosser Absichtserklärung hinausgeht und soweit sich die Klägerin mit der Anpassung nicht einverstanden erklärt hat.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 4'950.00; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 2'000.00 Kosten des obergerichtlichen Berufungsverfahrens

Fr. 6'950.00 Kosten total

4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt. Sie werden zulasten des von der Klägerin geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'640.– bezogen. Dieser Betrag ist der Klägerin aber durch die Beklagte zu ersetzen. Soweit der Vorschuss zur Deckung der Kosten nicht ausreicht, werden die Kosten der Beklagten in Rechnung gestellt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren eine Parteienschädigung von Fr. 9'761.– (inkl. MWSt) zu bezahlen, nämlich Fr. 6'207.– im Zusammenhang mit dem erstinstanzlichen Verfahren sowie Fr. 3'554.– gemäss Ziff. 3 des Urteils des Obergerichts vom 6. Dezember 2022.
6. [Mitteilungen].
7. [Rechtsmittel der Berufung; Frist 30 Tage].

Berufungsanträge der Beklagten und Berufungsklägerin:

(act. 74 S. 2)

- "1. Das angefochtene Urteil des Mietgerichts Zürich vom 19. Juli 2023 (Geschäfts-Nr. MJ230011-L) sei aufzuheben, die Klage sei abzuweisen und es sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsänderung der Beklagten/Berufungsklägerin vom 21. August 2020 gültig ist;
2. Es seien die Kosten für das erste Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr. NG220008-O) im Umfang von CHF 2'000.00 der Klägerin und Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Beklagten/Berufungsklägerin für jenes Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr. NG220008-O) eine Parteientschädigung von CHF 3'554.00 (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erst- und dieses zweitinstanzliche Verfahren zulasten der Klägerin/Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

1.

Die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) schloss am 1. November 1995 mit der Klägerin und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) sowie ihrem Ehemann C. _____ einen Mietvertrag über ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus an der D. _____-Strasse ... in ... Zürich ab (act. 3/2). Die Mietvertragsparteien vereinbarten einen Mietzins von Fr. 2'860.- (act. 3/2). C. _____ starb am tt.mm.2016. Aufgrund dieses Todesfalles überschrieben die Berufungsklägerin und die Berufungsbeklagte am 21. November 2016 den Mietvertrag auf die Berufungsbeklagte allein (act. 3/3). Mit Formular vom 21. August 2020 teilte die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten mit, dass ab dem 1. Januar 2024 "Zusatzpflichten auf Basis VGV [gemeint der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018; {AS 846.100}] (vgl. Begleitschreiben)" gelten würden (act. 3/1). In diesem Begleitschreiben hielt die Berufungsklägerin fest, dass der Stadtrat von Zürich per 1. Januar 2019 die neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnun-

gen vom 10. Januar 2018 in Kraft gesetzt habe. Diese Verordnung sehe Bestimmungen zum Wohnsitz, zur Wohnungsbelegung, zu den wirtschaftlichen Verhältnissen, zur Einkommensentwicklung, zum persönlichen Gebrauch, zur Untervermietung sowie zur Informations- und Auskunftspflicht bzw. Auskunftsermächtigung vor. All diese Bestimmungen würden die allenfalls bereits im bestehenden Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen ersetzen oder – soweit diese Themen im bestehenden Mietvertrag noch gar nicht behandelt worden seien – ergänzen. Dabei gehe es konkret um die folgenden neuen Mietvertragsbestimmungen (act. 3/1):

"Wohnsitz, Wohnungsbelegung

Die Mietpartei verpflichtet sich, den zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich anzumelden und diesen während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten. Die Wohnung darf nicht als Zweitwohnung verwendet werden. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung. Die Missachtung dieser Vorschriften berechtigt die Vermieterin den Mietvertrag zu kündigen.

Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Mietobjekts darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Bei höherer Unterschreitung gilt das Mietobjekt als unterbelegt. Bei der Berechnung der minimal erforderlichen Personenzahl werden nur Personen berücksichtigt, welche die Wohnsitzvorschriften erfüllen.

Die Einhaltung der Belegungsvorschriften ist für die Vermieterin eine unabdingbare Voraussetzung für die Erfüllung des Mietvertrags. Bei deren Verletzung ist ein Wohnungswechsel erforderlich, falls der vertragsgemässe Zustand nicht anderweitig hergestellt werden kann. Die Vermieterin macht der Mietpartei bei einer Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mietpartei die Ersatzangebote ab oder kann die Vermieterin keine Ersatzangebote unterbreiten, die den Vorgaben der VGV entsprechen, ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Wirtschaftliche Verhältnisse, Einkommensentwicklung

Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietpartei müssen in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das 200 000 Franken übersteigt, wird dem massgebenden Einkommen zugerechnet.

Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das massgebende Einkommen gemäss Absatz 1 über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt. Bei Verletzung des angemessenen Verhältnisses kann die Vermieterin von der Mietpartei einen Wohnungswechsel verlangen.

Wird ein Wohnungswechsel verlangt, macht die Vermieterin nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mietpartei diese ab oder kann die Vermieterin keine Ersatzangebote unterbreiten, die den Vorgaben der VGV entsprechen, ist die Vermieterin berech-

tigt, den Mietvertrag zu kündigen. Bei einem massgebenden Haushalteinkommen über 230 000 Franken kann das Mietverhältnis von der Vermieterin ohne Ersatzangebot gekündigt werden.

Die Mietpartei ist sich bewusst und anerkennt, dass sich die vorgenannten Verhältniszahlen, Anteile und Frankenwerte im Zuge einer allfälligen Anpassung der VGV ändern können und ab Inkraftsetzung der Änderungen auch für diesen Mietvertrag Gültigkeit haben. Die Mietpartei wird über solche Änderungen gegebenenfalls schriftlich informiert.

Persönlicher Gebrauch, Untervermietung

Die Mietpartei verpflichtet sich, die gemietete Wohnung während der gesamten Vertragsdauer selber zu bewohnen. Die Missachtung dieser Vorschrift berechtigt die Vermieterin, den Mietvertrag zu kündigen. Vorbehalten bleibt die zulässige Untervermietung gemäss nachfolgenden Absätzen 2 und 3.

Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dabei gilt Folgendes: Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermietpartei gelten die Bestimmungen betreffend Wohnsitz, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse für den Haushalt der Mietpartei als Ganzes. Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat. Sie hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.

Untervermietungen, welche die im vorstehenden Absatz erwähnten Voraussetzungen für eine teilweise oder vollständige Untervermietung nicht erfüllen sowie kurzzeitige Vermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen gelten für die Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR und berechtigen sie, die entsprechende Zustimmung zur Untermietung zu verweigern. Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Informations- und Auskunftspflicht / Auskunftsbevollmächtigung

Die Mietpartei ist verpflichtet, der Vermieterin die zur Kontrolle der Vermietungsbedingungen gemäss diesem Mietvertrag sowie die zum Vollzug der VGV notwendigen Auskünfte zu erteilen und auf Verlangen entsprechende Nachweise vorzulegen. Bei Verletzung dieser Pflichten oder bei Täuschung ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.

Die Mietpartei ermächtigt die Vermieterin überdies zu diesem Zweck beim Personenmeldeamt, beim Steueramt und bei anderen zuständigen Stellen, welche für die Mietvertragsumsetzung erforderliche Daten bearbeiten, die erforderlichen Auskünfte und Daten, insbesondere über den Zivilstand, die Personenzahl, den Wohnsitz sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse einzuholen. Der Mietvertrag mit seinen nachträglichen Änderungen gilt als Ausweis über die vorerwähnten Ermächtigungen."

Weiter legte die Berufungsklägerin ihrem Mietvertragsanpassungsschreiben die VGV bei (act. 3/1).

2.

Mit Eingabe vom 26. September 2020 beantragte die Berufungsbeklagte bei der Schlichtungsbehörde Zürich, die oben dargestellten einseitigen Mietvertragsänderungen für nichtig zu erklären (act. 6/1). Die Schlichtungsbehörde unterbreitete den Parteien mit Beschluss vom 2. Juni 2021 einen Urteilsvorschlag, worin sie die Klage abwies (act. 6/9). Die Berufungsbeklagte lehnte diesen Urteilsvorschlag am 24. Juni 2021 ab (act. 6/12). In der Folge erteilte die Schlichtungsbehörde der Berufungsbeklagten mit Beschluss vom 30. Juni 2021 die Klagebewilligung (act. 6/13).

3.

Am 2. September 2021 (Datum Poststempel) machte die Berufungsbeklagte eine Klage mit dem eingangs umschriebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) anhängig (act. 1). Mit Zirkulationsbeschluss vom 6. April 2022 trat die Vorinstanz auf diese Klage nicht ein (act. 37). Dagegen erhob die Berufungsklägerin am 23. Mai 2022 (Datum Poststempel) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 42). Dieses hob mit Urteil vom 6. Dezember 2022 den vorinstanzlichen Zirkulationsbeschluss vom 6. April 2022 auf und wies die Sache zur Durchführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück (act. 50). Am 19. Juli 2023 erliess die Vorinstanz das vorstehende Urteil (act. 69 = act. 73 = act. 75 [fortan act. 75]).

4.

Dagegen erhob die Berufungsklägerin am 12. September 2023 (Datum Poststempel) erneut Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 74). Mit Verfügung vom 15. September 2023 setzte die Vorsitzende der Kammer der Berufungsklägerin eine Frist an, um einen Kostenvorschuss von Fr. 3'900.– zu leisten (act. 76). Dieser Vorschuss ging mit Valutadatum vom 26. September 2023 bei der Obergerichtskasse ein (act. 78). Von der Einholung einer Berufungsantwort bzw. einer vorinstanzlichen Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO; Art. 324 ZPO analog). Die Berufungsschrift (act. 74) ist der Berufungsbeklagten mit dem vorliegenden Endentscheid zuzustellen.

II.

1.

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelschrift muss Anträge enthalten, aus welchen hervorgeht, wie der angefochtene Entscheid abgeändert werden soll. Die Vorinstanz stellte der Berufungsklägerin das angefochtene Urteil vom 19. Juli 2023 am 24. Juli 2023 zu (act. 71). Die Berufungsklägerin übergab ihr Rechtsmittel am 12. September 2023 der Post (act. 74 S. 1). Die Sendung traf damit unter Berücksichtigung der Sommergerichtsferien rechtzeitig innert der 30-tägigen Berufungsfrist beim Obergericht ein (Art. 143 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO; KUKO ZPO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, 3. A., Art. 143 N 7). Das Rechtsmittel enthält eine Begründung und die vorstehenden Berufungsanträge (act. 74 S. 2). Mit Valutadatum vom 26. September 2023 überwies die Berufungsklägerin rechtzeitig den ihr auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 3'900.– an die Kasse des Obergerichtes (act. 78). Damit sind alle Berufungsvoraussetzungen erfüllt, weshalb auf das Rechtsmittel einzutreten ist.

2.

2.1. Zwischen den Parteien ist strittig, ob die mit Schreiben vom 21. August 2020 (act. 3/1) mitgeteilte einseitige Mietvertragsänderung rechtsgültig ist. Die Vorinstanz erwog dazu zusammengefasst, im Mietrecht werde die Kündigungsfreiheit einzig durch den Grundsatz von Treu und Glauben eingeschränkt (Art. 271 Abs. 1 OR). Gemäss Art. 271a OR dürfe eine Kündigung insbesondere nicht dazu dienen, eine einseitige Vertragsänderung oder Mietzinsanpassung durchzusetzen (lit. b). Bei der Beurteilung einer Kündigung sei von positiven Loyalitätskriterien (Art. 2 Abs. 1 ZGB) sowie vom Sozialschutzgedanken auszugehen und weniger vom Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Beim Kündigungsschutz im engeren Sinn genüge nur ein erhebliches Interessengefälle zum Nachteil des Mieters für eine Aufhebung der Kündigung (act. 75 E. 4.2.1).

2.2. Weiter führte die Vorinstanz aus, allgemeine Mietbedingungen könnten auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung zum Inhalt eines Mietvertrages gemacht werden. Die VGV stehe zwar in einem öffentlich-rechtlichen Kontext. Durch ihre beabsichtigte Integration in den Mietvertrag der Berufungsbeklagten erhalte die Verordnung indessen auch einen privatrechtlichen Charakter (act. 75 E. 4.3.1). Art. 269d Abs. 3 OR dürfe nicht dazu verwendet werden, um dem Mieter wesentliche Teile der Sache oder seines Gebrauchsrechts zu entziehen. Anders als beim Kündigungsschutz stehe dem Mieter kein Instrument zur Verfügung, das mit der Erstreckung des Mietverhältnisses vergleichbar wäre. Der Mieter könne daher nicht die Wirksamkeit der Vertragsänderung hinauszögern, wenn er durch den Entzug essentieller Teile der Sache oder des Gebrauchsrechts von einer übermässigen Härte betroffen wäre (act. 75 E. 4.3.2).

2.3. Die Parteien könnten im Einzelnen frei regeln, welche Wohnbedürfnisse genau erfüllt werden sollen, namentlich auch, wie weit die Privatsphäre der Mietenden reichen solle. Es sei möglich, die Zahl der Benützenden vertraglich festzulegen, unter Vorbehalt des zwingenden Rechts auf Untervermietung (Art. 262 Abs. 2 OR) und auf Beherbergung von Familienangehörigen sowie auf die Aufnahme von Gästen. Wenn der Umfang der vertraglich vermittelten Privatsphäre einmal durch die Parteien festgelegt sei, dann habe dies auch einen objektiv wesentlichen Charakter: Wenn nun aber der Mieter bestimme, ob er Untermieter, Familienangehörige oder Gäste aufnehmen wolle, dann könne der Vermieter ihm eine solche Verpflichtung nicht gültig mithilfe von Art. 269d Abs. 3 OR auferlegen. Eine solche Vertragsänderung liefe auf eine verpönte Teilkündigung hinaus. Der Vermieter müsste vielmehr das ganze Mietverhältnis kündigen, was sich aber kaum mit Art. 271 f. OR vereinbaren liesse. Es sei widersprüchlich, einen Wohnungsmietvertrag zu kündigen, nur weil der Vermieterin der Zweck nicht mehr gefalle, für welchen der Vertrag ursprünglich eingegangen worden sei. Die VGV sehe im Falle einer Unterbelegung als einzige Sanktion eine Kündigung des Mietvertrages vor. Demgegenüber begründe die VGV keine direkt erzwingbare Pflicht zu einem Umzug oder zur Aufnahme weiterer Personen ins Mietobjekt. Eine direkte Durchsetzung der Belegungsvorschriften komme schon deshalb nicht infrage, weil ein solcher Schritt eine verpönte Teilkündigung bilde, die nicht mit einer

Vertragsänderung nach Art. 269d Abs. 3 OR gültig bewirkt werden könne (act. 75 E. 4.3.4).

2.4. Die Berufungsklägerin habe der Berufungsbeklagten den jetzt geltenden Mietvertrag angeboten, nachdem ihr Ehemann als ursprünglicher Mitmieter verstorben sei. Eine Kündigung infolge veränderter familiärer Verhältnisse sei mit Art. 271a Abs. 1 lit. f OR nicht zu vereinbaren. Es sei zwar nachvollziehbar, dass die Berufungsklägerin ihre Liegenschaften möglichst gemeinverträglich nutzen wolle. Indessen dürfe sie sich dabei nicht über die bundesrechtlichen Vorgaben hinwegsetzen (act. 75 E. 4.3.4).

2.5. Die Mietvertragsänderung sei auch aus weiteren Gründen missbräuchlich: So nehme sich die Berufungsklägerin das Recht heraus, über ihr Mietreglement wesentliche Fragen der Umsetzung der VGV dem Stadtrat zu überlassen, der diese Regeln auch fast nach Belieben ändern könne. Damit verletze die Berufungsklägerin nicht nur Art. 269d Abs. 3 OR, sondern grundlegende Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit. Es sei zudem geradezu willkürlich, bei der Kündigung einer Wohnung auf das steuerbare Einkommen abzustellen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von selbständigerwerbenden Personen schlage sich nur sehr begrenzt im steuerbaren Einkommen nieder (act. 75 E. 4.3.5). Den Vermieter gehe es nichts an, ob der Mieter die Sache persönlich benütze oder nicht. In diesem Sinne verfolgten Mietverträge für gewöhnlich auch keine fiskalischen oder volkswirtschaftlichen Zwecke, wie eine Förderung des lokalen Gewerbes. Indem die Berufungsklägerin eine Wohnsitzpflicht einführen wolle, verstosse sie gegen die Niederlassungsfreiheit von Art. 24 BV. Der Staat sei auch bei seinem privatrechtlichen Handeln an die Grundrechte gebunden. Mit der Einführung einer Wohnsitzpflicht gestalte die Berufungsklägerin das Vertragsgefüge in grundlegender Weise um. Dies verstosse gegen das Verbot der Teilkündigungen (act. 75 E. 4.3.6).

2.6. Art. 4 Abs. 5 aDSG (bzw. Art. 6 Abs. 6 DSG) bestimme ausdrücklich, dass eine für die Datenbearbeitung erforderliche Einwilligung der betroffenen Person erst gültig sei, wenn sie im Einzelfall, nach angemessener Information und vor allem freiwillig erfolge. Bei einer angefochtenen einseitigen Vertragsänderung könne von Freiwilligkeit indessen keine Rede sein. Die Vertragsänderung erweise

sich in diesem Punkt als offensichtlich nichtig. Die von der Berufungsklägerin beabsichtigte eigenmächtige Datenbeschaffung über eine Änderungsmitteilung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR sei unzulässig (act. 75 E. 4.3.7). Schliesslich modifizierten die weitreichenden Einschränkungen des Gebrauchsrechts das Gleichgewicht der vertraglichen Leistungen stark zu Gunsten der Berufungsklägerin. Da mit diesen Änderungen keine Mietzinsanpassungen einhergingen, seien erstere auch deshalb missbräuchlich (act. 75 E. 4.3.8).

3.

3.1. Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, dank der einseitigen Vertragsänderung (Art. 269d Abs. 3 OR) könne eine Änderungskündigung vermieden werden. Da weder Art. 269d OR noch Art. 270b Abs. 2 OR einen Massstab für die Missbräuchlichkeit setze, sei gemäss Bundesgericht auf das allgemeine Missbrauchsverbot von Art. 2 ZGB abzustellen. Es genüge daher, wenn der Vermieter für die beabsichtigte Vertragsänderung einen "plausiblen Grund" geltend machen könne. Nicht massgebend sei die Zumutbarkeit der Vertragsänderung für den Mieter im konkreten Fall. Es treffe nicht zu, dass die Vermieterin ihrem Mieter jeweils vertraglich eine Privatsphäre zusichere. Ginge man so weit, würde dies das ganze System des Missbrauchsschutzes aus den Angeln heben. Weder definiere der Mietvertrag noch sichere er der Mieterin eine irgendwie geartete Privatsphäre zu. Die Berufungsbeklagte könne sich mit anderen Worten nicht auf ein zugesichertes Recht berufen, dass ihr die Wohnung trotz Unterbelegung zur Verfügung stehe, solange sie dies wünsche. Würde man dieser Auffassung folgen, könnte sich die Mietpartei gewissermassen auf ein ewiges Nutzungsrecht berufen. Dies würde die verfassungsmässig geschützten Eigentumsrechte (Art. 26 BV) der Vermieterin verletzen (act. 74 S. 9–12).

3.2. Entgegen der Vorinstanz bilde die Einführung von Belegungsvorschriften keine unzulässige Teilkündigung. Im Falle einer Unterbelegung erfolge nicht automatisch eine Kündigung. Stattdessen unterbreite die Berufungsklägerin der Mieterin nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzobjekte. Erst wenn die Berufungsbeklagte diese Ersatzobjekte ablehne, erfolge die Kündigung. Dieses schrittweise Vorgehen verträge sich sehr wohl mit dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Auch wenn im Kündigungszeitpunkt noch kein konkreter Mietnachfolger mit Namen bekannt sei, könne von einer verpönten Kündigung auf Vorrat gleichwohl keine Rede sein (act. 74 S. 12 f.).

3.3. Eine Kündigung, die wegen Unterbelegung des 6-Zimmer-Einfamilienhauses ausgesprochen werde, habe ihren Grund nicht in einer geänderten familiären Situation. Diese habe nämlich im Zeitpunkt der Änderungsanzeige bereits rund vier Jahre zurückgelegen. Einziges Motiv für eine allfällige Kündigung wäre die Unterbelegung. Dieses Motiv sei indessen legitim. Es bestehe ein nachvollziehbares Interesse, dass grosse Wohnungen oder Häuser auch einer entsprechenden Anzahl Nutzern zur Verfügung stünden. Auch das Bundesgericht habe dieses Motiv als legitim bezeichnet. So habe es einem Vermieter erlaubt, seine 5,5-Zimmerwohnung an eine Familie anstatt an eine Einzelperson zu vermieten. Der Vermieter habe in jenem Verfahren keine konkrete Familie als Mietnachfolgerin bestimmt gehabt (act. 74 S. 13 f.).

3.4. Die Vorinstanz übersehe zudem, dass die Berufungsklägerin nur dann Massnahmen ergreife, wenn 15 % der Wohnungen das angemessene Verhältnis zwischen Einkommen und Mietzins verletzen. Sobald dies der Fall sei, würden nur die nötige Anzahl Mietverhältnisse angegangen. Dabei beginne die Berufungsklägerin mit den höchsten Einkommen. Soweit das massgebliche Haushaltseinkommen unter Fr. 230'000.– liege, unterbreite die Berufungsklägerin den Mietern Ersatzwohnungen. Die Kündigung bilde folglich bloss eine ultima ratio (act. 74 S. 14).

3.5. Es entspreche einem legitimen Interesse der Berufungsklägerin, ihre günstigen Wohnungen an solche Mieter abzugeben, die finanziell darauf angewiesen seien (act. 74 S. 15). Entgegen der Vorinstanz sei es keineswegs willkürlich, bei dieser Entscheidung auf die Steuerdaten abzustellen. Die Steuern würden in einem geregelten Verfahren erhoben, wobei Falschdeklarationen strafrechtlich geahndet würden. Eine zuverlässigere Quelle für die Beurteilung von Einkommen und Vermögen der Mieter sei nicht ersichtlich und werde auch nicht von der Vorinstanz genannt (act. 74 S. 17). Die Berufungsklägerin schränke die Niederlassungsfreiheit der Berufungsbeklagten nicht ein. Art. 24 BV verschaffe einer Partei keinen

Grundrechtsanspruch, in einem bestimmten Quartier oder gar an einer bestimmten Strasse in der Stadt Zürich wohnen zu können (act. 74 S. 19 f.).

3.6. Die neuen Pflichten zur Auskunftserteilung über den Zivilstand, die Personenanzahl, den Wohnsitz sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter zählten zu den allgemeinen Daten im Sinne von § 3 Abs. 3 IDG. Sie seien keine besonderen Personendaten im Sinne von § 3 Abs. 4 IDG. Wenn die Ermächtigung zur Datenbearbeitung im Rahmen einer vertraglichen Absprache erteilt werden könne, dann müsse dies auch auf dem Weg einer einseitigen Vertragsänderung möglich sein. Es wäre widersinnig, wenn die Berufungsklägerin zuerst das Mietverhältnis mit der Berufungsbeklagten kündigen müsste, um anschliessend mit dem Mietnachfolger die Pflichten zur Auskunftserteilung neu vertraglich zu vereinbaren. Der Datenschutzbeauftragte habe die vorgesehene Regelung betreffend Meldepflichten, Kontrollen und Einholung der für den Vollzug der VGV erforderlichen Daten als datenschutzkonform beurteilt. Die Mitteilung der Vertragsänderung mittels eines amtlichen Formulars stelle die Bekanntgabe zu einer Datenbearbeitung dar. Insoweit sei die Vertragsänderungsanzeige als Information im Sinne von § 12 IDG zu qualifizieren. Eine Einwilligung für die Datenbearbeitung sei vorliegend nicht erforderlich. Gemäss Art. 8 Abs. 1 VGV dürfe die Berufungsklägerin die fraglichen Personendaten nur zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften verwenden. Es könne daher keine Rede von einer widerrechtlichen oder gar missbräuchlichen Datenverwendung sein. Gemäss Art. 13 Abs. 2 BV habe jede Person Anspruch auf Schutz ihrer persönlichen Daten vor Missbrauch. Dieses Grundrecht dürfe indessen nach Massgabe von Art. 36 BV eingeschränkt werden. Art. 8 Abs. 3 VGV bilde eine hinreichend bestimmte generell-abstrakte Norm für die Beschaffung allgemeiner Personendaten durch die Berufungsklägerin (act. 74 S. 20–28).

4.

Am 10. Januar 2018 erliess der Gemeinderat der Stadt Zürich die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV). Der Stadtrat setzte diesen Erlass auf den 1. Januar 2019 in Kraft. Die Berufungsklägerin versteht die VGV nicht als kommunales materielles Privatrecht, das direkt alle

bestehenden Mietverträge regelt. Vielmehr möchte sie den Inhalt der VGV indirekt über einseitige Mietvertragsänderungen in die bestehenden einzelnen städtischen Mietverträge überführen. Die Berufungsklägerin misst der VGV folglich keine generell-abstrakte Wirkung bei. Entsprechend ist die VGV nicht im Rahmen einer konkreten Normenkontrolle auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 122 Abs. 1 BV, Art. 5 Abs. 1 ZGB und Art. 6 Abs. 1 ZGB hin zu überprüfen (vgl. zur inzidenten oder konkreten Normenkontrolle BGer, 2C_636/2020 vom 29. Dezember 2021, E. 2; BGer, 2C_425/2014 vom 18. Juli 2015, E. 2.3.2). Vielmehr können sich die nachfolgenden Erwägungen auf die Frage beschränken, ob die Berufungsklägerin den Inhalt der VGV gegen den Willen der Berufungsbeklagten zu einem verbindlichen Bestandteil ihres Mietvertrages erheben konnte.

5.

5.1. Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Wie alle Verträge entsteht auch der Mietvertrag nach den allgemeinen Regeln des Obligationenrechts: Erforderlich ist gemäss Art. 1 Abs. 1 OR der Austausch übereinstimmender Willenserklärungen (Schmid/Stöckli/Krauskopf, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2021, N 897). Dabei bilden die Gebrauchsüberlassung, ihr Gegenstand sowie der Mietzins die objektiv wesentlichen Vertragselemente. Haben sich die Parteien nicht über diese essentialia negotii geeinigt, kommt kein Mietvertrag zustande (SVIT Mietrecht-Rohrer, 4. A., Vor. Art. 253–273c OR N 4 f.).

5.2. Die Berufungsklägerin überliess dem Ehepaar B._____C._____ per 1. November 1995 ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus zu Wohnzwecken. Im Gegenzug verpflichtete sich die Mieterschaft dazu, der Berufungsklägerin einen Mietzins von Fr. 2'860.– pro Monat zu bezahlen (act. 3/2). Es liegt somit eine konsensuale entgeltliche Gebrauchsüberlassung und damit ein Mietvertrag im Sinne von Art. 253 ff. OR vor. C._____ starb am tt.mm.2016. In der Folge einigten sich die Parteien darauf, das Mietverhältnis per 1. Dezember 2016 mit der Berufungsbe-

klagen als nunmehr alleiniger Mietpartei fortzusetzen (act. 3/3). Diese Ausgangslage ist zwischen den Parteien unbestritten.

6.

6.1. Die Berufungsklägerin teilte der Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 21. August 2020 eine einseitige Mietvertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR mit (act. 3/1). Eine solche Mitteilung unterliegt der gerichtlichen Missbrauchskontrolle. Der Mieter kann die entsprechende Mitteilung als missbräuchlich anfechten (Art. 270b OR).

6.2. Die Berufungsklägerin berief sich in ihrer Änderungsanzeige auf Art. 269d OR und Art. 270b OR. Zu prüfen ist vorab, ob das vorliegende Mietverhältnis in den Anwendungsbereich dieser Normen fällt. Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff.) gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen (Art. 253b Abs. 2 OR). Die Mindestzahl an Wohnräumen und der luxuriöse Charakter bilden kumulative Voraussetzungen für den Ausschluss der genannten Bestimmung. Der Begriff "Luxus" ist dabei restriktiv auszulegen. Danach muss das übliche Mass an Komfort deutlich überschritten werden; entscheidend ist der Gesamteindruck (BGer, 4A_257/2015 vom 11. Januar 2016, E. 3.1; SVIT Mietrecht-Rohrer, 4. A., Art. 253b OR N 10–16).

6.3. Das vorliegende Einfamilienhaus hat sechs Zimmer und erfüllt damit das quantitative Element von Art. 253b Abs. 2 OR. Indessen bietet es seiner Bewohnerin keinen derart gehobenen Ausbaustandard, dass es als Luxusimmobilie einzustufen wäre. Die Immobilie wird weder durch die öffentliche Hand gefördert noch wird ihr Mietzins staatlich kontrolliert (Art. 253b Abs. 3 OR). Auch dies ist zwischen den Parteien unbestritten. Folglich sind die Art. 269 ff. OR auf das streitbetreffende Mietverhältnis anwendbar.

7.

Im Folgenden ist zu prüfen, wie sich die strittigen Belegungs- und weiteren Vorschriften auf den bestehenden Mietvertrag auswirken. Art. 269d OR regelt die

Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter wie folgt: Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung allerdings mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Art. 269d Abs. 1 OR). Die Mietzinserhöhung ist gemäss Art. 269d Abs. 2 OR nichtig, wenn der Vermieter (a.) sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt; (b.) sie nicht begründet; (c.) mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht. Dabei gelten die Art. 269d Abs. 1 und 2 OR auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (Art. 269d Abs. 3 OR).

8.

Art. 269d Abs. 3 OR steht systematisch im Abschnitt "Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen". Folglich bildet diese Bestimmung Teil des sozialen Privatrechts. Der Bundesgesetzgeber statuierte diesen Abschnitt gestützt Art. 34^{septies} aBV bzw. Art. 109 Abs. 1 BV, wonach er Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen erlässt. Der verfassungsrechtliche Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Missbräuchen ist offen gehalten und bedarf der Konkretisierung (SGK BV-Alvarez, 4. A., Art. 109 N 14). Erfasst werden namentlich Sachverhalte, bei denen eine Vertragspartei gegen Treu und Glauben verstösst oder die Vermieterschaft ihre überlegene Position ausnutzt, um ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu schaffen (BSK BV-Cardinaux, Art. 109 N 12). Art. 109 Abs. 1 BV schützt in persönlicher Hinsicht ausschliesslich den Mieter als die schwächere Partei im Mietverhältnis (BSK BV-Cardinaux, Art. 109 N 10; ähnlich OFK BV-Biaggini, 2. A., Art. 109 N 3; SGK BV-Alvarez, 4. A., Art. 109 N 10). Demgegenüber vermittelt diese Verfassungsbestimmung der Vermieterschaft keinen Anpassungsanspruch. Folglich kann sich die Berufungsklägerin nicht mit Erfolg auf Art. 109 BV berufen; ihre Ausführungen zur angeblich feh-

lerhaften Anwendung dieser Verfassungsbestimmung sind unbeachtlich (act. 74 S. 5, 11, 15 f., 18–20).

9.

9.1. Art. 269d Abs. 3 OR führt nicht näher aus, wann genau eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters vorliegt. Es handelt sich um einen auslegungsbedürftigen unbestimmten Rechtsbegriff. Der angefochtene Entscheid fasst eingehend die verschiedenen Literaturmeinungen und die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 269d Abs. 3 OR zusammen. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann darauf verwiesen werden (act. 73 E. 4.1.2 f.). Bedeutungslos ist in diesem Zusammenhang, dass die Berufungsklägerin eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist. Ebenso wenig ist massgeblich, nach welchen Modalitäten sie ihren Mietzins festsetzt. Aufgrund der derogatorischen Kraft des Bundesrechts haben die mietvertraglichen Bestimmungen des Obligationenrechts stets Vorrang vor abweichendem kantonalem oder kommunalem Recht (Art. 49 Abs. 1 BV; BGer, 4A_425/2019 vom 11. November 2019, E. 8). Die Berufungsklägerin kann daher nicht gestützt auf einen kommunalen Erlass Art. 269d Abs. 3 OR modifizieren.

9.2. Nicht unter Art. 269d Abs. 3 OR fallen Änderungen, die sich vorteilhaft auf die Mieterschaft auswirken. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ("zu Lasten des Mieters").

9.3. Auch bagatellartige Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit wirken sich nicht zu Lasten der Mieterschaft aus. Zu denken ist beispielsweise an untergeordnete bauliche Massnahmen, die der Vermieter für den Erhalt des Mietobjekts vornehmen muss (Art. 256 Abs. 1 OR) und die das Austauschverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht beeinflussen. Ein Hauseigentümer darf beispielsweise unabhängig vom Mieter sein Treppenhaus weiss oder gelb anstreichen. Vorbehalten bleibt allenfalls ein Corporate-Identity bedingtes Interesse der Mieterschaft an einer bestimmten Farbgebung. Ebenso wenig kann ein Mieter verlangen, dass sein Vermieter einen defekten Warmwasserboiler durch ein Modell einer bestimmten Marke ersetzt. Solche Änderungen beeinflussen das mietvertrag-

liche Synallagma bloss geringfügig, weshalb sie unbeachtlich sind (vgl. SVIT Mietrecht-Rohrer, 4. A., Art. 269d OR N 68).

9.4. Vorliegend möchte die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten unter anderem vorschreiben, mit wie vielen Personen sie mindestens zusammen leben muss, damit sie weiterhin im Mietobjekt bleiben kann (act. 3/1 Begleitschreiben S. 2). Diese Vorgabe wirkt sich auf die Privatsphäre der Berufungsbeklagten aus, weshalb die Erheblichkeitsschwelle von Art. 269d Abs. 3 OR überschritten ist.

10.

10.1. Nachdem vorstehend die untere Schwelle für die Anwendbarkeit von Art. 269d Abs. 3 OR dargestellt wurde, ist in einem nächsten Schritt die entsprechende obere Schwelle zu ermitteln. Zu prüfen ist, wie weitgehende Mietvertragsänderungen der Vermieter gestützt auf diese Bestimmung erwirken kann.

10.2. Von vornherein unzulässig sind alle Änderungsmitteilungen, die gegen zwingendes Recht verstossen. Der Vermieter kann beispielsweise nicht den Mieter dazu verpflichten, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 OR). Ebenso wenig kann der Vermieter auf diesem Weg einen Verrechnungsverzicht erwirken (Art. 265 OR) oder für den Kündigungsfall die Formularpflicht aufheben (Art. 266I Abs. 2 OR). Solche Vertragsänderungen sind von vornherein nichtig (Art. 20 Abs. 1 OR) und bedürfen keiner Anfechtung.

10.3. Sind hingegen einseitige Mietvertragsanpassungen strittig, die nicht bereits gegen zwingendes Recht verstossen, dann stellen sich die folgenden zwei Fragen (SVIT Mietrecht-Rohrer, 4. A., Art. 269d OR N 67):

- Welcher Grad von Veränderungen des ursprünglichen Vertragsinhalts kann auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung dem Mieter zugemutet werden? (Frage 1)
- Nach welchen Kriterien beurteilt sich die Missbräuchlichkeit? (Frage 2)

10.4. Verträge sorgen für Rechtssicherheit, indem sie die Zukunft planbar machen. Dieses Ziel erreichen sie nur, wenn sie einseitig weder in Frage gestellt noch modifiziert werden können. Verträge sind kein "work in progress". Parteien müssen deshalb grundsätzlich auch Verträge mit nachträglicher Äquivalenzstörung befolgen (Huguenin, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2019, N 320). Die versprochenen Leistungen sind daher selbst dann zu erbringen, wenn der Erfüllungsaufwand grösser oder kleiner ausfällt als vorgesehen, die fraglichen Leistungen an Wert gewinnen oder verlieren oder andere Gründe einer Partei die Vertragserfüllung erschweren (Koller, Handbuch des Allgemeinen Teils des Obligationenrechts, Bd. I, 5. A., Bern 2023, N 29.02). Bloss ausnahmsweise weicht das Obligationenrecht vom Grundsatz der Vertragstreue ab, indem es einer Partei eine nachträgliche einseitige Vertragsanpassung ermöglicht. Dies zeigt sich bei der *clausula rebus sic stantibus*, die aus Art. 2 Abs. 2 ZGB abgeleitet wird (vgl. BGE 97 II 390 E. 6). Diese Regel ermöglicht nur in besonderen Ausnahmesituationen nachträgliche Vertragsanpassungen. Erforderlich ist eine unvorhersehbare Veränderung der Verhältnisse, die zu einer gravierenden Äquivalenzstörung führt (Gauch/Schluép/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 11. A., Zürich/Basel/Genf 2020, N 1297–1301).

10.5. Wie ausgeführt, entsteht der Mietvertrag durch den Austausch übereinstimmender Willenserklärungen (Art. 1 Abs. 1 OR), wobei die Gebrauchsüberlassung, das Mietobjekt und die Entgeltlichkeit seine objektiv wesentlichen Bestandteile bilden (vorne E. II/5.1). Der allgemeine Grundsatz der Vertragstreue gilt auch im Mietrecht. Ein gültig zustande gekommener Mietvertrag bindet beide Vertragsparteien. Einer Mietvertragspartei darf daher nur unter eingeschränkten Voraussetzungen ein Recht auf einseitige Vertragsänderung zugebilligt werden.

10.6. Weiter ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Mietverträge ein einheitliches Ganzes bilden. Der Entzug wesentlicher Teile eines Mietobjektes ist als Teilkündigung zu qualifizieren. Teilkündigungen sind nichtig und damit unwirksam (BSK OR I-Weber, 7. A., Art. 266a N 1a; Mietrecht für die Praxis-Thanei, 10. A., Kap. 25.12).

10.7. Art. 269d OR regelt neben den anderen einseitigen Vertragsänderungen auch die Mietzinserhöhung. Der Vermieter darf den vereinbarten Mietzins nach Vertragsschluss nicht nach eigenem Gutdünken erhöhen. Vielmehr muss er sich auf einen zulässigen Erhöhungsgrund abstützen können. Dazu zählen namentlich die Veränderung des Referenzzinssatzes (Art. 269a lit. b OR i.V.m. Art. 12–13 VMWG), der Teuerungsausgleich im Umfang von 40 % (Art. 269a lit. e OR i.V.m. Art. 16 VMWG) oder Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a lit. b OR i.V.m. Art. 14 VMWG). Mietzinserhöhungen sind somit nur in einem eng abgesteckten Rahmen zulässig. Um Wertungswidersprüche zwischen dem ersten und dritten Absatz von Art. 269d OR zu vermeiden, müssen ähnlich restriktive Voraussetzungen auch dann gelten, wenn andere einseitige Vertragsänderungen zu beurteilen sind.

10.8. Art. 269d Abs. 3 OR erlaubt zusammengefasst keine fundamentalen Eingriffe in das mietvertragliche Synallagma, die der Mieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehen konnte. Der Vermieter darf daher den Mietvertrag nicht gestützt auf Art. 269d Abs. 3 OR in wesentlichen Punkten neu ausgestalten. Zulässig sind bloss untergeordnete nachträgliche Leistungsschmälerungen, die dem Mieter objektiv betrachtet zugemutet werden können (BSK OR I-Weber, 7. A., 269d N 11).

10.9. Art. 269d Abs. 3 OR bezeichnet keine Kriterien, anhand derer sich die Zulässigkeit anderer einseitiger Vertragsänderungen überprüfen liesse. Mangels eines mietrechtsspezifischen Kontrollmassstabes erfolgt diese Überprüfung nach dem allgemeinen Missbrauchsverbot von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB; BGer, 4A_74/2021 vom 30. April 2021, E. 2.3.1).

10.10. Die Mietvertragsparteien können bei Vertragsschluss oder während eines laufenden Mietverhältnisses die Voraussetzungen für eine nachträgliche Vertragsänderung konsensual festlegen. Es ist ihnen beispielsweise freigestellt, den Fortbestand ihres Mietvertrages von einer auflösenden Bedingung (Art. 154 OR) abhängig zu machen (vgl. BGE 121 III 260 E. 5). In diesen Fällen weiss der Mieter bereits bei Vertragsschluss, worauf er sich einlässt. Solche Änderungen sind daher unproblematisch. Ähnliches gilt im Genossenschaftsrecht: Eine Genossen-

schafterin muss nur dann in eine kleinere Wohnung umziehen, wenn eine statutarische Vorschrift sie ausdrücklich dazu verpflichtet (BGE 101 II 125 E. 3). Die Genossenschafterin kann so klar erkennen, welche äusseren Umstände sie zu einem Verlassen der Wohnung zwingen werden. Für einseitig mitgeteilte und konsensual vereinbarte Klauseln gelten unterschiedlich hohe Hürden. Erweist sich im Folgenden eine einseitig mitgeteilte Vertragsklausel als unzulässig, darf daraus nicht unbesehen auf ihre generelle Unzulässigkeit im Mietrecht geschlossen werden.

11.

Im Folgenden ist zu prüfen, wie die mit Schreiben vom 21. August 2020 mitgeteilten einzelnen Vertragsanpassungen im Lichte der obigen Erwägungen zu würdigen sind.

12.

12.1. Die Berufungsklägerin möchte die Berufungsbeklagte zunächst dazu verpflichten, ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz während der ganzen Mietvertragsdauer in der Stadt Zürich beizubehalten (act. 3/1 Begleitschreiben S. 2).

12.2. Vorliegend hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass die persönliche Benützung der Sache und die Wohnsitzpflicht nicht Gegenstand des Rechtsstreites seien, weshalb darüber auch nicht zu befinden sei (act. 73 E. 4.3.6). Die Beklagte geht in der Berufung davon aus, dass dieser Punkt zwar nicht Gegenstand des Antrages der Klägerin gewesen sei, die Frage aber vom Antrag der Beklagten vor Vorinstanz auf Feststellung der Gültigkeit der Vertragsänderung umfasst sei (act. 74 Rz. 41 m.H.a. act. 60 S. 2). Da – wie nachstehend zu zeigen ist – die Gültigkeit der Vertragsänderung indes bereits aus andern Gründen zu verneinen ist, bleibt es bei der zutreffenden Feststellung der Vorinstanz und es erübrigen sich Weiterungen zur persönlichen Benützung der Sache und zur Wohnsitzpflicht.

13.

13.1. Weiter möchte die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten Vorgaben zur Wohnungsbelegung machen. Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Mietobjektes soll die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten dürfen. Bei einer Unterbelegung ist vorgesehen, dass die Berufungsklägerin der Mieterin nach Möglichkeit zwei Ersatzangebote macht. Soweit die Mieterin diese Ersatzangebote ablehnt oder wenn die Vermieterin keine Ersatzangebote unterbreiten kann, soll die Vermieterin den Mietvertrag kündigen dürfen (act. 3/1 Begleitschreiben S. 2).

13.2. Betreffend Wohnungsbelegungsvorschriften kann vollumfänglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 73 E. 4.3.4). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen (Art. 253 OR). Das Gesetz führt nicht näher aus, wie die Mieterschaft genau vom Mietobjekt Gebrauch machen darf. Vielmehr obliegt es den Mietvertragsparteien, den Umfang und die Modalitäten des Gebrauchs zu konkretisieren. Fehlt eine ausdrückliche Vereinbarung, ist anhand objektiver Kriterien der "übliche Gebrauch" zu bestimmen (BSK OR I-Weber, 7. A., Art. 256 N 3). Eine Mieterin hat grundsätzlich bloss ein Gebrauchsrecht. Demzufolge trifft sie keine Pflicht, das Mietobjekt effektiv zu nutzen. Eine Gebrauchspflicht kann sich bloss aus einer individuellen Abmachung, einer Umsatzbeteiligung, dem Vertrauensgrundsatz oder der Pflicht zur sorgfältigen Nutzung (Art. 257f OR) ergeben (KUKO OR-Blumer, Art. 253 N 4; BSK OR I-Weber, 7. A., Art. 256 N 11; SVIT Mietrecht-Reudt, 4. A., Art. 257f OR N 16). Durch die Nichtnutzung eines Mietobjektes entsteht der Vermieterschaft im Normalfall kein Nachteil. Die Nichtnutzung führt zu einer geringeren Abnutzung des Mietobjektes, was objektiv betrachtet im Interesse des Vermieters liegt. Vorbehalten bleiben Spezialimmobilien wie ein Einkaufszentrum, dessen Wert vom Mietermix abhängt.

13.3. Die Parteien haben den zulässigen Gebrauch nicht näher umschrieben. Ihr Mietvertrag bezeichnet bloss das Mietobjekt (6-Zimmer-Einfamilienhaus) und seine einzelnen Bestandteile (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Keller, Estrich,

Garage, Hausgarten). Der Mietvertrag begründet keine Gebrauchspflicht (act. 3/2 f.). Es liegt auch keine Spezialimmobilie vor, die im Falle einer Nichtnutzung an Wert verlöre. Da keine Gebrauchspflicht besteht, kann die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin nicht dazu verpflichten, das Einfamilienhaus zusammen mit mindestens vier weiteren Personen zu bewohnen. Nach unbestritten gebliebener Darstellung der Privatklägerin verfügt das Einfamilienhaus bloss über ein einziges Badezimmer. Das Mietobjekt eignet sich daher ohnehin nur sehr eingeschränkt für die Aufnahme weiterer erwachsener Personen. Das Zusammenleben mit fremden Personen kann der Berufungsbeklagten nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden.

14.

14.1. Die Berufungsklägerin will die Berufungsbeklagte dazu verpflichten, das Mietobjekt selbst zu bewohnen. Im Widerhandlungsfall soll die Berufungsklägerin zur Kündigung berechtigt sein. Dabei soll eine zeitlich unbeschränkte Untervermietung eines Teils der Wohnung zulässig sein, sofern die Untermietpartei die Bestimmungen betreffend Wohnsitz, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse erfüllt. Eine Untervermietung der ganzen Wohnung soll hingegen nur erlaubt sein, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat. Ein Verstoß gegen diese Vorgaben sowie eine Vermietung der Wohnung über Vermietungsplattformen qualifiziert die Berufungsklägerin als wesentlichen Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR, der sie berechtigt, die Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern. Eine wiederholte Missachtung des Zustimmungserfordernisses soll zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses führen (act. 3/1 Begleitschreiben S. 2 f.).

14.2. Die Vorinstanz macht zutreffend Ausführungen zur Untervermietung, weshalb darauf verwiesen werden kann (act. 73 E. 4.3.6). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Das Obligationenrecht regelt die Untermiete in Art. 262 OR. Danach kann der Mieter die Sache mit der Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten (Abs. 1). Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn (a.) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben; (b.) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjeni-

gen des Hauptmieters missbräuchlich sind; (c.) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Art. 262 OR ist relativ zwingend zugunsten des Mieters. Folglich können die Parteien des Hauptmietvertrages das Recht zur Untervermietung nicht zulasten des Mieters beschränken (SVIT Mietrecht-Rohrer, 4. A., Art. 262 OR N 1; BSK OR I-Weber, 7. A., Art. 262 N 2; CHK OR-Hulliger, 4. A., Art. 262 N 1). Indem die Berufungsklägerin das Recht auf Untervermietung mittels einseitiger Vertragsänderung teilweise entziehen möchte, verstösst sie gegen Bundesrecht. Die entsprechende Klausel ist ohne weiteres nichtig (Art. 20 Abs. 1 OR).

15.

15.1. Die Berufungsklägerin möchte weiter erreichen, dass der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Um dieses Verhältnis zu ermitteln, rechnet sie einen Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200'000.– übersteigt, dem massgebenden Einkommen der Mietpartei an. Das angemessene Verhältnis gilt als verletzt, wenn das massgebende Einkommen über Fr. 70'000.– liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt (act. 3/1 Begleitschreiben S. 2).

15.2. Auch dazu kann vorab auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (act. 73 E. 4.3.5), wobei folgende Ergänzungen vorzunehmen sind: Vermieter sind im Normalfall an möglichst finanzkräftigen Mietern interessiert, verursachen diese doch weniger Zahlungsausfälle. Vor diesem Hintergrund bilden Maximalverdienstklauseln ungewöhnliche Vertragsbestandteile, mit deren nachträglichen Einführung eine Mieterin nicht zu rechnen braucht. Eine Mieterin muss bereits bei Vertragsschluss wissen, wie sie die Vertragsbeendigung abwenden kann. Bei einer Maximalverdienstklausel ist dies kaum möglich. In welche Richtung sich das Einkommen und Vermögen einer Einzelperson entwickelt, hängt häufig von langfristigen Weichenstellungen im Leben ab, wie der Übernahme einer gut bezahlten Stelle oder dem Ausschlagen einer Erbschaft. Die Berufungsklägerin kann daher nicht nachträglich einseitig eine Maximalverdienstklausel in den bestehenden Mietvertrag einführen.

1.

1.1. Schliesslich soll die Berufungsbeklagte verpflichtet werden, der Berufungsklägerin alle notwendigen Auskünfte zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen, die zur Kontrolle der vorstehend umschriebenen neuen Vermietungsbedingungen nötig sind. Weiter soll die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin ermächtigen, beim Personenmeldeamt, beim Steueramt und bei anderen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten einzuholen. Der Mietvertrag mit seinen nachträglichen Änderungen soll diese Ermächtigung belegen (act. 3/1 Begleitschreiben S. 3).

1.2. Das Privatrecht kennt keine allgemeine Informationspflicht. Die Vertragspartner müssen sich daher nicht von sich aus wechselseitig über Umstände orientieren, die für die andere Seite bedeutsam sein könnten (Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I und II, 11. A., Zürich/Basel/Genf 2020, N 958 und 2645). Eine Aufklärungspflicht über die eigenen Vermögensverhältnisse besteht grundsätzlich nur, wenn eine gesetzliche Vorschrift eine solche Pflicht begründet (etwa Art. 170 ZGB), die Parteien sie ausdrücklich vereinbaren oder wenn sonst besondere Umstände vorliegen (vgl. Schwenger/Fountoulakis, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. A., Bern 2020, N 38.06). Vielmehr ist es Sache jeder einzelnen Partei, der anderen vor Vertragsschluss die aus ihrer Sicht zentralen Fragen, etwa zur Lebenssituation des Vertragspartners und dem Vertragsobjekt, zu stellen. Versäumt eine Vermieterin solche vorvertraglichen Abklärungen, kann sie diese nicht über eine einseitige Vertragsänderung nachholen, um sich gestützt darauf eines unliebsamen Vertrages zu entledigen.

1.3. Per 1. September 2023 ist das totalrevidierte Bundesgesetz über den Datenschutz vom 25. September 2020 in Kraft getreten (Datenschutzgesetz [DSG]). Laufende Gerichtsverfahren fallen nicht unter die Übergangsbestimmungen von Art. 69–72a DSG. Entsprechend ist die vorliegende Angelegenheit nach dem neuen Datenschutzgesetz zu beurteilen. Dieses Gesetz gilt für die Bearbeitung von Daten natürlicher Personen durch private Personen (Art. 2 Abs. 1 lit. a DSG). Die Privatklägerin ist zwar eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, handelt vorlie-

gend aber als Privatrechtssubjekt (SHK DSG-Rudin, 2. A., Art. 2 N 15; OFK DSG-Powell/Schönbachler, Ausgabe 2023, Art. 2 N 10). Folglich ist sie dem Datenschutzgesetz unterworfen. Art. 5 lit. d DSG versteht unter Bearbeiten von Daten jeden Umgang mit Personendaten, unabhängig von den angewandten Mitteln und Verfahren, insbesondere das Beschaffen, Speichern, Aufbewahren, Verwenden, Verändern, Bekanntgeben, Archivieren, Löschen oder Vernichten von Daten. Das Einholen von Auskünften beim Personenmeldeamt, dem Steueramt und weiteren Behörden ist als Datenbeschaffung und damit -bearbeitung zu qualifizieren. Wer Personendaten bearbeitet, darf die Persönlichkeit der betroffenen Personen nicht widerrechtlich verletzen (Art. 30 Abs. 1 DSG). Eine Persönlichkeitsverletzung liegt unter anderem dann vor, wenn Personendaten entgegen der ausdrücklichen Willenserklärung der betroffenen Person bearbeitet werden (Art. 30 Abs. 2 lit. b DSG). Vorliegend widersetzt sich die Berufungsbeklagte explizit der geplanten Datenbearbeitung. Eine Persönlichkeitsverletzung ist widerrechtlich, wenn sie nicht durch eine Einwilligung der betroffenen Person, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch Gesetz gerechtfertigt ist (Art. 31 Abs. 1 DSG). Ein überwiegendes Interesse fällt insbesondere dann in Betracht, wenn die Datenbearbeitung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrages steht (Art. 31 Abs. 2 lit. a DSG). Dabei müssen die Bearbeitungshandlungen verhältnismässig, insbesondere erforderlich sein (SHK DSG-Pfaffinger, 2. A., Art. 31 N 54; OFK DSG-Steiner/Laux, Ausgabe 2023, Art. 31 N 23). Die Berufungsklägerin kann – wie oben dargelegt – weder an die Wohnungsbelegung noch an den Wohnsitz der Berufungsbeklagten und auch nicht an ihre Einkommenshöhe mietvertragliche Folgen knüpfen. Die entsprechenden Klauseln sind unzulässig. Die Berufungsklägerin verfügt daher über kein schützenswertes Interesse, um die entsprechenden Auskünfte bei den zuständigen amtlichen Stellen einzuholen. Die Datenbearbeitung ist nicht erforderlich und damit widerrechtlich.

2.

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil des Mietgerichts Zürich vom 19. Juli 2023 zu bestätigen.

III.

1.

1.1. Die Berufungsklägerin macht bezüglich der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen geltend, die Vorinstanz habe ihr die Gerichtskosten des ersten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr. NG220008) im Umfang von Fr. 2'000.– auferlegt. Zudem habe die Vorinstanz sie verpflichtet, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'554.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Berufungsklägerin habe im ersten Berufungsverfahren die Aufhebung jenes erstinstanzlichen Entscheides und die Rückweisung zum materiellen Entscheid beantragt. Die Berufungsklägerin sei in der Folge in jenem ersten Berufungsverfahren durchgedrungen. Das Obergericht habe die Berufung gutgeheissen und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Zwar sehe Art. 104 Abs. 4 ZPO vor, dass die Rechtsmittelinstanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen könne. Diese Vorinstanz sei bei der Verteilung dieser Prozesskosten aber nicht frei. Vielmehr habe sie sich dabei an die Verteilungsgrundsätze von Art. 106 ZPO zu halten. Entsprechend hätte die Vorinstanz die Prozesskosten für das erste Berufungsverfahren nach Obsiegen und Unterliegen verteilen müssen. Folglich hätte die Vorinstanz diese ersten Berufungsprozesskosten nach dem Verursacherprinzip der Berufungsbeklagten auferlegen müssen (act. 75 S. 29).

1.2. In einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). Diese Bestimmung relativiert das Unterliegerprinzip von Art. 106 Abs. 1 ZPO. Es ist nicht mehr entscheidend, welche Partei mit ihren Anträgen im Rechtsmittelverfahren obsiegt hat, sondern welche Partei später mit ihrem ursprünglichen Begehren in der Sache durchdringt (BGer, 4A_171/2020 vom 28. August 2020, E. 7.2; CHK ZPO-Sutter-Somm/Seiler, Art. 104 N 11). Bei diesem Entscheid verfügt das erstinstanzliche Gericht über ein erhebliches Ermessen (BGer, 5A_517/2015 vom 7. Dezember 2015, E. 3). Vor diesem Hintergrund

ist die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung nicht zu beanstanden.

2.

2.1. Der Streitwert beträgt nach übereinstimmender Darstellung beider Parteien Fr. 30'100.– (act. 1 S. 4; act. 75 S. 4). Diese Streitwerthöhe erweist sich als nicht offensichtlich unrichtig (vgl. Art. 91 Abs. 2 ZPO), weshalb sie auch im vorliegenden Verfahren gilt. Dies führt zu einer Entscheidgebühr von Fr. 3'900.– (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von Fr. 3'900.– zu verrechnen (act. 76).

2.2. Die Berufungsklägerin unterliegt im vorliegenden Rechtsmittelverfahren. Sie hat daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Berufungsbeklagten ist mangels Einholens einer Berufungsantwort kein nennenswerter Aufwand entstanden, weshalb ihr auch keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mitgerichts Zürich vom 19. Juli 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'900.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 3'900.– verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Berufung (act. 74), 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. 30'100.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

Dr. M. Tanner

versandt am: