

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

Urteil vom 16. März 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

gegen

B._____,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

vertreten durch C._____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Mietzinserhöhung**

**Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich vom 3. Februar
2025 (MJ240053)**

Ursprüngliches Rechtsbegehren:

(act. 8/1 S. 2; Prot. VI S. 2)

- "1. Es sei die mit Formular vom 5. Dezember 2023 mitgeteilte Mietzinserhöhung für die 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG rechts in der Liegenschaft an der D. _____-strasse 1 in ... Zürich für ungültig bzw. missbräuchlich zu erklären und der zulässige Mietzins auf ein noch zu bezifferndes Mass, mindestens aber auf Fr. 1'387.- zu reduzieren.
2. Der Beklagte sei zu verpflichten, die Nettorendite der Liegenschaft samt allen dazu relevanten Unterlagen und Belegen offenzulegen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beklagten. "

Beziffertes Rechtsbegehren:

(Prot. VI S. 10)

- "1. Es sei der Nettomietzins auf Fr. 1'183.40 zu senken.
[Ziff. 2 und 3 unverändert] "

Beschluss des Mietgerichts Zürich:

(act. 7)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 5'200.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 0.00 Barauslagen
Fr. 5'200.00 Kosten total
3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet. Der fehlende Betrag wird nachgefordert.
4. Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 6'870.- (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 5./6. [Mitteilung und Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

des Berufungsklägers (act. 2 S. 2):

1. Der Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 3. Februar 2025 (MJ240053-L) sei vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur ordentlichen Durchführung des Verfahrens, insbesondere eines Beweisverfahrens, und zur materiellen Entscheidung zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und in der Sache wie folgt zu entscheiden.
 - a) Es sei die mit Formular vom 5. Dezember 2023 mitgeteilte Mietzinserhöhung für die 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG rechts in der Liegenschaft an der D.____-strasse 1 in ... Zürich für ungültig bzw. missbräuchlich zu erklären und der zulässige Mietzins auf Fr. 1'387.– zu reduzieren.
 - b) Der Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, die Nettorendite der Liegenschaft samt allen dazu relevanten Unterlagen und Belegen offenzulegen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolg (zzgl. MwSt.) zulasten des Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

1.

1.1. Der Kläger und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) mietete mit Mietvertrag vom 30. September 2016 vom Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagter) eine 2-Zimmer-Wohnung (4. OG rechts) an der D.____-strasse 1 in ... Zürich. Vereinbart wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 1'454.– bzw. ein Bruttomietzins von Fr. 1'590.– (act. 8/3/1). Der Anfangsmietzins wurde vom Berufungskläger angefochten, worauf die Parteien am 23. bzw. 24. Mai 2017 einen Vergleich schlossen. Vereinbart wurde ein Nettomietzins von Fr. 1'414.–, bei unveränderten weiteren Vertragsmodalitäten (act. 8/3/9 und vgl. act. 7 E. 1.1.). Am 25. Juli 2017 liess der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger eine Senkung des Nettomietzinses per 1. Oktober 2017 auf Fr. 1'387.– mitteilen; als Nebenkosten wurden Heiz- und Hauswartkosten von Fr. 80.– und Fr. 25.– aufgeführt (act. 8/3/10).

Mit amtlich genehmigtem Formular vom 5. Dezember 2023 teilte der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger mit, er werde per 1. April 2024 den Nettomietzins um insgesamt Fr. 120.– auf Fr. 1'507.– erhöhen. Zur Begründung führte er den seit der Senkung von 2017 von 1.5% auf 1.75 gestiegenen Referenzzinssatz, die Teuerung zwischen dem 30. Juni 2017 und dem 30. November 2023 sowie eine allgemeine Kostensteigerung in diesem Zeitraum an. Die Nebenkosten blieben unverändert (act. 8/3/2).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Januar 2024 (Datum Poststempel) machte der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (fortan Schlichtungsbehörde) ein Schlichtungsgesuch anhängig, mit dem er die Mietzinserhöhung als missbräuchlich anfocht und eine Herabsetzung beantragte (act. 8/3/3 bzw. 8/8/1). An der Schlichtungsverhandlung vom 2. Juli 2024 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, woraufhin die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilstvorschlag unterbreitete. Nach dessen Ablehnung durch den Berufungskläger erteilte die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 23. Juli 2024 die Klagebewilligung (act. 8/8/12 ff.; act. 8/5).

1.3. Der Berufungskläger reichte daraufhin am 12. September 2024 eine Klage beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein (act. 8/1). Mit Beschluss vom 19. September 2024 holte die Vorinstanz einen Kostenvorschuss ein und wies auf die Problematik der fehlenden Bezifferung hin, die im Anschluss an die Parteivorträge zu klären sei (act. 8/7). Nachdem der Berufungskläger den Vorschuss geleistet (act. 8/10) und der Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 11. November 2024 zur Klage Stellung genommen hatte (act. 8/17), wurde am 16. Januar 2025 die Hauptverhandlung durchgeführt (act. 8/30; Prot. VI S. 11). Am 3. Februar 2025 erliess die Vorinstanz den eingangs erwähnten Beschluss, mit dem sie auf die Klage nicht eintrat (act. 8/37 = act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar]).

Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 10. März 2025 Berufung mit den eingangs erwähnten Anträgen (act. 2). Der ihm mit Verfügung vom 17. März 2025 auferlegte Kostenvorschuss von Fr. 3'300.– wurde innert Frist geleistet (act. 9–11). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1–39).

Von der Einholung einer Berufungsantwort ist abzusehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Dem Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Berufungsschrift (act. 2) zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert ergibt sich bei Mietzinserhöhungen aus der Differenz zwischen dem gemäss Erhöhungsanzeige oder im gerichtlichen Verfahren noch klageweise geltend gemachten Erhöhungsbetrag sowie dem bisherigen Mietzins, und zwar im Lichte der Vertragsdauer. Ist der Vertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, beträgt der Streitwert das Zwanzigfache einer jährlichen Mietzinsdifferenz. Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 28'800.– (Art. 90 Abs. 2 ZPO; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Die Miete, 5. Aufl. 2022, Art. 270b N 39; vgl. auch act. 9 S. 2). Die Berufung ist folglich zulässig.

2.2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung vom 10. März 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (vgl. act. 2 und act. 8/38). Der Berufungskläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

2.3. 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, 3. Aufl. 2025, Art. 310 N 10). In der schriftlichen Berufungsbegründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punk-

ten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet. Es sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht (BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_97/2014 vom 26. Juni 2014, E. 3.3; ZR 110/2011 Nr. 80). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

3.

3.1. Die Vorinstanz trat auf die Klage des Berufungsklägers nicht ein. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass es dem Berufungskläger von Anfang an zumutbar gewesen sei, seine Klage zu beziffern, denn sein Einwand des übersetzten Ertrags habe offensichtlich nicht verfangen. Unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwies sie zudem darauf, dass unbezifferte Mietzinsanfechtungen nur ausnahmsweise zuzulassen seien (act. 7 S. 17 ff.). Darüber hinaus machte die Vorinstanz Ausführungen zu Mietzinserhöhungen und -senkungen im Kontext der relativen Methode (act. 7 S. 8 ff.). Die Vorinstanz berechnete den neuen Nettomietzins aufgrund der massgeblichen Parameter (Berücksichtigung des Referenzzinses und der Teuerung; keine Berücksichtigung der pauschal geltend gemachten Kostensteigerung) auf Fr. 1'452.60 bzw. den Bruttomietzins auf Fr. 1'557.60 (act. 7 S. 17).

3.2. Der Berufungskläger verlangte im Rahmen der Berufung vorab im Hauptpunkt die Feststellung der Ungültigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der streitgegenständlichen Mietzinserhöhung bzw. die Festsetzung des Nettomietzinses auf das

zulässige, nicht missbräuchliche Mass (act. 2 Rz. 10) und erklärte, er habe nie ein (zusätzliches) Mietzinsherabsetzungsbegehren gestellt (act. 2 Rz. 11).

In erster Linie bringt er vor, die Begründung zum Nichteintretensentscheid der Vorinstanz beruhe in mehrfacher Hinsicht auf einer unrichtigen Sachverhaltsdarstellung sowie auch auf unrichtiger Rechtsanwendung (act. 2 Rz. 14). Insgesamt seien die Voraussetzungen für eine unbezifferte Klage erfüllt gewesen. Die Vorinstanz hätte daher ein Beweisverfahren durchführen und von Amtes wegen die form- und fristgerecht angebotenen Beweismittel abnehmen müssen. Weshalb die Vorinstanz darauf verzichtet habe, werde nicht ausgeführt. Die Aufforderung zur Bezifferung des klägerischen Rechtsbegehrens sei demzufolge verfrüht erfolgt, zumal diese erst zu erfolgen habe, sobald dies nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung der Gegenpartei möglich sei. Deshalb sei die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und anschliessender Bezifferung der Klage an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ein reformatorischer Entscheid entziehe dem Berufungskläger eine Instanz (act. 2 Rz. 47 ff.).

Seinen Eventualantrag begründet der Berufungskläger zusammengefasst wie folgt: Er habe den konkreten Anschaffungswert von rund Fr. 4 Mio. sowie alle weiteren notwendigen Kennzahlen in der Replik substantiiert behauptet und entsprechende Beweismittel offeriert. Die Gegenseite habe diese nur pauschal und damit ungenügend bestritten. Damit stehe fest, dass die Mietzinserhöhung um Fr. 120.– vollumfänglich missbräuchlich sei (act. 2 Rz. 52).

Zum selben Ergebnis komme man, wenn man seine auf Annahmen basierenden Angaben unbeachtet lasse: Der Berufungsbeklagte habe seine Mitwirkungspflicht verletzt, indem er geforderte Unterlagen ohne sachlichen Grund nicht eingereicht und auch keine substantiierten Angaben gemacht habe. Somit sei gemäss Praxis des Bundesgerichts sowie der Kammer auf die Angaben des Berufungsklägers abzustellen und die Mietzinserhöhung als missbräuchlich zu qualifizieren (act. 2 Rz. 53 ff.). In einem nächsten Schritt sei der nicht missbräuchliche Mietzins festzustellen. Dabei habe das Gericht einzig eine Plausibilitätsprüfung zu vollziehen. Im Zuge dessen sei festzustellen, dass der vom Berufungskläger als relevant bezeichnete Quadratmeterpreis am untersten Rand der statistischen

Werte durchwegs plausibel sei. Schliesslich würde dies ergeben, dass die Mietzinserhöhung von Fr. 120.– in vollem Umfang missbräuchlich sei. Zuletzt fügt der Berufungskläger an, dass die Ausführungen der Vorinstanz zur Überprüfung der Mietzinserhöhung aufgrund relativer Faktoren zutreffend seien und eine allgemeine Kostensteigerung bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen wäre (act. 2 Rz. 56 ff.).

4.

4.1. Für Prozesse betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Im Geltungsbereich des vereinfachten Verfahrens kann die Klage schriftlich eingereicht oder mündlich zu Protokoll gegeben werden, wobei sie die Bezeichnung der Parteien, das Rechtsbegehren, die Bezeichnung des Streitgegenstandes, sofern nötig die Angabe eines Streitwertes sowie Datum und Unterschrift zu enthalten hat (Art. 244 Abs. 1 ZPO). Eine Klagebegründung ist demgegenüber nicht erforderlich (vgl. Art. 244 Abs. 2 ZPO). An den Inhalt und die Form einer Klage im vereinfachten Verfahren werden damit zwar geringere Anforderungen gestellt als im ordentlichen Verfahren, doch ergeben sich insbesondere in Bezug auf die Formulierung des Rechtsbegehrens keine Unterschiede aufgrund der anwendbaren Verfahrensart. Auch eine im vereinfachten Verfahren zu behandelnde Klage hat ein konkret, klar und bestimmt formuliertes Rechtsbegehren zu enthalten, mit dem die Partei zum Ausdruck bringt, was sie will (vgl. Art. 84 Abs. 1 ZPO; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 221 ZPO N 12 und 18). Grundsätzlich ist ein Rechtsbegehren so bestimmt zu formulieren, dass es bei Gutheissung der Klage zum Urteil erhoben werden kann (vgl. BGE 137 III 617, E. 4.3, S. 61, m.w.H.). Dies gebietet einerseits der Dispositionsgrundsatz nach Art. 58 Abs. 1 ZPO und andererseits der Anspruch der Gegenpartei auf Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), da diese wissen muss, wogegen sie sich zu verteidigen hat. Wird mit der Klage eine Geldleistung verlangt, ist diese deshalb im Betrag stets zu beziffern (Art. 84 Abs. 2 ZPO). Genügt ein Rechtsbegehren den prozessualen Bestimmtheitsanforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten (vgl. etwa BGE 131 III 70, E. 3, S. 72).

4.2. Als Ausnahme von diesem Grundsatz lässt die ZPO aber immerhin dann unbezifferte Begehren zu, sofern bzw. solange es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar ist, ein bestimmtes Rechtsbegehren zu stellen (vgl. Art. 85 Abs. 1 ZPO). Die Bezifferung des Rechtsbegehrens ist nachzuholen, sobald die Partei (nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung durch die Gegenpartei) dazu in der Lage ist. Bei Erhebung einer unbezifferten Forderungsklage ist zudem ein Mindeststreitwert anzugeben, der als vorläufiger Streitwert gilt (Art. 85 ZPO).

4.3. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, ist es gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts Aufgabe der klagenden Partei, bei Einreichung einer unbezifferten Forderungsklage ihr Begehren so weit wie möglich zu beziffern bzw. – wo dies nicht möglich ist – aufzuzeigen, dass die erwähnten Bedingungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind (BGE 148 III 322 E. 2.1 und 140 III 409 E. 4.3.1). Allein der pauschale Hinweis auf fehlende Informationen genügt nicht. Es obliegt der klagenden Partei, konkret und begründet nachzuweisen, dass und inwiefern eine Bezifferung des Rechtsbegehrens unmöglich oder unzumutbar ist. Nur soweit ein Beweisverfahren schon für schlüssige Behauptungen unabdingbar ist, fehlt es an der Möglichkeit oder Zumutbarkeit der Bezifferung (BGE 140 III 409, E. 4.3.2).

4.4. Die Vorinstanz hat ihren Nichteintretensentscheid, wie bereits erwähnt, damit begründet, die Bezifferung der Klage sei für den Kläger von Anfang an zumutbar gewesen, zumal sein Einwand des übersetzten Mietzinses offensichtlich nicht verfange. Sofern bei einem Fehlen von Informationen keine Aussicht bestehe, dass das Informationsdefizit im Beweisverfahren behoben werden könne und es absehbar sei, dass die klagende Partei ohnehin wegen der Eventualmaxime in einem frühen Verfahrensstadium zu einer Bezifferung gezwungen sein werde, oder wenn das Gericht auch im Beweisverfahren über keine Handhabe verfüge, die Herausgabe von Unterlagen zu erzwingen, habe nach der aktuellen Praxis der Vorinstanz eine Bezifferung von Anfang an zu erfolgen. Dies gelte selbst dort, wo der Vermieter dem Mieter die Unterlagen zu einer an sich möglichen Renditeberechnung nicht herausgebe, denn das Gericht habe keine Handhabe, die Heraus-

gabe zu erzwingen, da Art. 164 ZPO als Rechtsfolge einer Weigerung einzig die Berücksichtigung bei der Beweiswürdigung vorsehe. Dies sei in der Regel gleichzusetzen mit dem Nachweis, dass der Mietzins im vom Mieter behaupteten Umfang zu einer übersetzten Rendite führe. Dem Mieter sei es immer zumutbar, zumindest den Mietzins zu nennen, den er bei fortbestehender Kooperationsverweigerung des Vermieters als zulässig erachte. Daraus entstehe ihm kein Nachteil, denn wenn ihm der Vermieter die bislang verweigerte Einsicht in die Unterlagen doch noch gewähre, könne dies bei den Kostenfolgen berücksichtigt werden, soweit die fehlenden Unterlagen für die Formulierung einer zunächst zu weit gehenden Klage kausal gewesen seien. Umgekehrt könne der Mieter wegen des erweiterten Novenrechts gemäss Art. 229 Abs. 3 i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO die Klage gestützt auf die Noven noch bis zum Beginn der Urteilsberatung erweitern (act. 7 S. 17 ff.).

4.5. Der Berufungskläger hat – neben den bereits in Ziff. 3.2. wiedergegebenen Vorbringen – in seiner Berufung ausgeführt, er sei anlässlich der Hauptverhandlung zur Bezifferung seiner Klage aufgefordert worden. Er sei zwar klar der Ansicht, dass die Vorinstanz zuerst ein Beweisverfahren hätte durchführen müssen und er deshalb noch gar nicht hätte zur Bezifferung aufgefordert werden dürfen. Dennoch habe er seine Klage aber mit Fr. 1'183.40 beziffert. Im Urteilszeitpunkt habe die Vorinstanz somit eine bezifferte Klage zu beurteilen gehabt und es habe gar kein Raum bestanden für einen Nichteintretensentscheid wegen Vorliegens einer unbezifferten Klage (act. 2 Rz. 15). Darüber hinaus sei die unbezifferte Klage im vorliegenden Fall zulässig gewesen (act. 2 Rz. 16 ff.).

4.6. Nicht in Frage steht, ob der Berufungskläger die unbezifferte Forderungsklage anlässlich der Hauptverhandlung korrekt beziffert hatte und der Vorinstanz im Entscheidzeitpunkt eine bezifferte Klage vorlag, sondern ob die Erhebung einer unbezifferten Klage vorliegend überhaupt zulässig war. Der Berufungskläger hat in seiner Klage vor der Vorinstanz erklärt, er habe den Berufungsbeklagten sowohl mit der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung sowie nach der Mandatierung der Rechtsvertretung aufgefordert, die für die Berechnung der Nettorendite erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Erhalten habe er nichts. Daraufhin habe

sich auch das zuständige Grundbuchamt geweigert, ihm nähere Informationen über den Eigentumserwerb der Liegenschaft oder die eingetragenen Grundpfandrechte zu geben. Ohne die relevanten Unterlagen sei eine Berechnung der Nettorendite offensichtlich unmöglich. Da die entsprechenden Unterlagen fehlen würden, müsse eine unbezifferte Klage erhoben werden. Zur Bezifferung sei ihm nach Vorliegen der Unterlagen Gelegenheit zu geben (act. 8/1 Rz. 3). Zum Beweis reichte er ein Schreiben vom 27. August 2024 an die Verwaltung des Berufungsbeklagten ein, worin er die Zustellung diverser Unterlagen zur Berechnung der zulässigen Nettorendite herausverlangt hatte (act. 8/3/7).

4.7. Gemäss Praxis der Kammer ist die Berechnung der Nettorendite ohne die relevanten Unterlagen des Vermieters nicht möglich. An den Nachweis der Unmöglichkeit sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Die explizite Aufforderung der Vermieterin durch den Mieter zur Herausgabe der für die Berechnung erforderlichen Belege, die unbestrittenermassen bis zur Klageeinreichung erfolglos geblieben ist, muss genügen (vgl. OGer ZH PD190018 vom 18. März 2020 E. 2.4.8.; vgl. auch OGer ZH NG240018 vom 10. Februar 2025). Der Berufungskläger hat die Berufungsbeklagte nachweislich erfolglos aufgefordert, Unterlagen herauszugeben. Die Beklagte hat anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. Januar 2025 bestätigt, bislang noch keine Unterlagen herausgegeben zu haben (Prot. VI S. 9). Vor diesem Hintergrund war die Erhebung einer unbezifferten Klage zulässig, unter dem Vorbehalt, dass die verlangten Unterlagen für die – schlüssige – Geltendmachung des klägerischen Anspruchs erforderlich und geeignet waren und vor Herausgabe der Unterlagen eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar erscheint. Dies bedeutet umgekehrt, sind die verlangten Unterlagen für die Bezifferung nicht erforderlich oder könnte eine Bezifferung auch ohne diese erfolgen, hätte die Klage beziffert werden müssen. Zur Beurteilung dieser Voraussetzung ist mit der Vorinstanz die spezielle materiellrechtliche Lage zur missbräuchlichen Miete, insbesondere bezüglich absoluten und relativen Berechnungsmethode, zu betrachten (vgl. act. 7 E. 3.3).

5.

5.1. Die Vorinstanz macht in ihrem Entscheid vorweg allgemeine Ausführungen zur Erhöhung bzw. Senkung von Mietzinsen. Sie erwägt dann weiter, nach der relativen Berechnungsmethode könnten die Parteien während des Mietverhältnisses nicht ohne weiteres eine von Grund auf neue Mietzinskalkulation verlangen. Eine Berufung auf absolute Anpassungsgründe wie die Netto- oder Bruttorendite oder die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete sei danach nur möglich, soweit sich die Verhältnisse seit der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung (Mietvertrag, Vergleich, Urteil, unangefochtene Mietzinserhöhung) verändert hätten. Ausgangspunkt sei die Überlegung, dass der zuletzt festgesetzte Mietzins dem Vermieter sowohl einen zulässigen als auch einen genügenden Ertrag verschaffe. Die Begründung dafür sei eine doppelte: Da die Anfechtung des Anfangsmietzinses nur innert einer Frist von 30 Tagen seit Mietbeginn zulässig sei (Art. 270 Abs. 1 OR), sei es dem Mieter verwehrt, den vertraglichen Konsens und die Berechnungsgrundlagen später beliebig infrage zu stellen. Als Folge der strengen Begründungsobliegenheit bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen (Art. 269d OR) könne auch der Vermieter später nicht mehr freigeltend machen, die letzte Erhöhung habe ihm keinen genügenden Ertrag verschafft, jedenfalls soweit er bei der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung keinen in Franken oder Prozentsen ausgedrückten Vorbehalt angebracht habe (Art. 18 VMWG). Sofern keine Ausnahmesituation vorliege, würden daher die relativen Anpassungsgründe in den Vordergrund treten. Möglich sei auch die Berufung auf absolute Anpassungsgründe, aber nur soweit diese sich seit der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung innerhalb einer statistisch relevanten Periode verändert hätten (act. 7 S. 8 f., E. 4.1.3 m.H.). Sodann macht die Vorinstanz unter anderem Ausführungen zur Weitergeltung der relativen Methode bei einer Übertragung der Liegenschaft mangels einer zuverlässigen Preisbestimmung bei verkaufsähnlichen Veräusserungen, namentlich gemischten Schenkungen und Erbteilungen, jedenfalls soweit der festgelegte Anrechnungswert nicht auf dem Spiel von Angebot und Nachfrage beruhe, sondern auf einem Vorzugspreis oder einem übersetzten Anrechnungswert (act. 7 S. 10 f. E. 4.1.3 m.H.). Im Weiteren äussert sich die Vorinstanz zur jederzeitigen Möglichkeit der Parteien, absolute Anpassungsgründe gegenüber einem auf relativen Gründen gestützten Anpassungsbe-

gehen der Gegenpartei einzuwenden, wobei ein solcher Einwand aber nicht zu einer umfassenden Überprüfung, sondern höchstens zur Unzulässigkeit einer auf relativen Anpassungsgründen beruhenden Mietzinserhöhung oder -senkung führen könne (act. 7 S. 13). Was das Verhältnis der absoluten Anpassungsgründe zueinander angehe, habe das Kriterium der Nettorendite gegenüber der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete Priorität. Dies gelte nicht mehr, wenn es sich beim Mietobjekt um eine Altbaute handle, da hier oft keine Zahlen mehr vorhanden seien und das Ergebnis der Berechnung unrealistisch werde. Massgeblich für die Qualifikation sei der letzte Erwerb, nicht das Alter der Baute als solches. Liege der Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, habe die Orts- und Quartierüblichkeit Vorrang vor der Nettorendite, denn die Vergleichsmiete solle auch eine Angleichung der Mieten bei älteren und neueren Bauten mit ähnlichem Gebrauchswert bewirken (act. 7 S. 13 m.H.).

Bezogen auf den konkreten Fall wirft die Vorinstanz dem Berufungskläger vor, die geschilderte Rechtsprechung in den Wind zu schlagen. Der Berufungskläger habe explizit eingeräumt, die Liegenschaft sei vom Berufungsbeklagten durch eine gemischte Schenkung von dessen Vater erworben worden. Jedoch sei nicht richtig, wenn der Berufungskläger behaupte, dass dieser Umstand ohne weiteres eine Ertragsüberprüfung möglich mache. Dass innerhalb der genannten Zeitspanne ein auf dem Spiel der Marktkräfte beruhender Kaufpreis existieren würde, auf welchen zurückgegriffen werden könnte, mache der Berufungskläger nicht geltend. Mit seinem Senkungsbegehren ignoriere der Berufungskläger auch die Konsequenzen der relativen Methode. Hier sei das um so stossender, als er den Anfangsmietzins angefochten und hernach mit dem Berufungsbeklagten darüber einen Vergleich geschlossen habe. Selbst wenn die zwischen der Anfangsmietzinsfestsetzung und der Mitteilung der angefochtenen Mietzinserhöhung verstrichene Zeit als statistisch relevante Periode betrachtet werden könnte, versäume der Berufungskläger es aufzuzeigen, dass die Verhältnisse sich seither zu seinen Gunsten verändert hätten. Vielmehr räume er selber ein, dass sich sein Ergebnis nur halten lasse, wenn man auf den untersten Rand der statistischen Werte der Mietpreisstrukturerhebung der Stadt Zürich 2022 abstelle. Der von ihm mittels fast durchwegs fiktiver und damit offensichtlich nicht massgeblicher Werte errechnete

Mietzins von Fr. 719.84 habe mit der Realität offensichtlich nicht das Geringste zu tun und entspreche wohl zuletzt Ende der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich unterhaltene Zweizimmerwohnung in der Stadt Zürich (act. 7 S. 13 f.). Die weiteren Vorbringen des Berufungsklägers würden einer Überprüfung nicht standhalten. Der Einwand der übersetzten Nettorendite sei damit nicht zu hören. Dass der bisherige Mietzins auf dem Niveau der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete von Objekten liegen würde, deren Mietzins bereits an die aktuellen Kostenstände angepasst seien, mache der Berufungskläger nicht geltend. Die angerufenen Statistiken taugten nicht zum Nachweis der Vergleichsmiete (act. 7 S. 14).

Nach der relativen Methode liege die letzte massgebliche Mietzinsfestsetzung beim Mietbeginn. Der Anfangsmietzins beruhe gemäss Vergleich vom Mai 2017 auf einem Referenzzinssatz von 1.75% und dem Teuerungs- und Kostenstand per September 2016 (Landesindex der Konsumentenpreise bei 100.2 Punkten). Die angefochtene Erhöhung gebe die korrekten Referenzwerte an (act. 7 S. 15). Schliesslich macht die Vorinstanz Ausführungen zur von der Beklagten pauschal geltend gemachten Kostensteigerung bzw. legt dar, weshalb diese nicht zu berücksichtigen sei (act. 7 S. 15 f.).

5.2. Der Berufungskläger bringt dagegen vor, die Vorinstanz habe den Sachverhalt nicht vollständig festgestellt und auch das Recht unrichtig angewendet. Er, der Berufungskläger, habe genau das getan, was die Vorinstanz erwäge, nämlich als Mieterschaft gegen eine auf relative Gründe gestützte Mietzinserhöhung "ohne Weiteres", das heisse voraussetzungslos, die Einrede eines übersetzten Ertrags erhoben. Diese Einrede sei zulässig (act. 2 Rz. 30 ff.). Weiter sei nicht von einer Altliegenschaft im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auszugehen (act. 2 Rz. 34). Der Berufungskläger bringt sodann vor, das Bundesgericht habe mehrfach bestätigt, dass bei Ertragsberechnungen auf der Grundlage von (gemischten) Schenkungen die Nettorendite zu berechnen sei bzw. dass dies durchaus möglich und durchzuführen sei (act. 2 Rz. 37 ff. mit Hinweisen auf BGE 147 III 14 E. 7.1 und BGer 4A_276/2011 vom 11. Oktober 2011). Da sich der Kaufpreis aus dem Vertrag der Handänderung vom 7. Mai 1989 ergebe, sei die-

ser zu edieren. Darauf habe er mehrfach hingewiesen und die Edition offeriert (act. 2 Rz. 43). Da es sich um eine gemischte Schenkung gehandelt habe, trete zur entgeltlichen Leistung des Berufungsbeklagten ein unentgeltliches Element hinzu. Wie gross dieses sei, wisse nur dieser alleine. So sei es gerade der Berufungsbeklagte, welcher bezüglich des Vorzugspreises bzw. des anzuwendenden Marktpreises die Beweislast trage (act. 2 Rz. 44 f.). Die Ausführungen der Vorinstanz zum Senkungsbegehren würden an der Sache im Übrigen vorbei gehen. Streitgegenstand sei die Mietzinserhöhung (act. 2 Rz. 46).

Zu seinem Eventualantrag führt der Berufungskläger aus, er habe einen konkreten Anschaffungswert substantiiert behauptet und entsprechende Beweismittel offeriert. Der Berufungsbeklagte habe den Anschaffungswert nur pauschal und damit ungenügend bestritten, weshalb dieser als anerkannt gelte. Weiter habe der Berufungsbeklagte anerkannt, dass seit der Handänderung keine wertvermehrenden Investitionen getätigt worden seien, weshalb es beim Anschaffungs- bzw. Anlagewert von rund Fr. 4 Mio. bleibe. Auch die substantiierten Behauptungen zu den Fremdmitteln, der zulässigen Eigenkapitalverzinsung und den einzelnen Komponenten der Liegenschaftskosten habe der Berufungsbeklagte nur pauschal und damit ungenügend bestritten. Gleich verhalte es sich hinsichtlich seiner konkreten Darlegungen, wie die absolut zulässige Rendite auf den einzelnen Wohneinheiten zu verteilen seien. Damit stehe im Ergebnis fest, dass die streitgegenständliche Mietzinserhöhung missbräuchlich sei (act. 2 Rz. 52 ff.).

Der Berufungsbeklagte habe in diesem Zusammenhang seine Mitwirkungspflicht verletzt, da er die in seinem Machtbereich befindlichen Unterlagen ohne sachlichen Grund nicht eingereicht und auch keine substantiierten Angaben gemacht habe. Das Bundesgericht habe das Vorgehen in einem solchen Fall bereits mehrfach detailliert dargelegt: Es sei grundsätzlich auf die Angaben des Berufungsklägers abzustellen und damit festzustellen, dass eine übersetzte Nettorendite erzielt werde und die angefochtene Mietzinserhöhung missbräuchlich sei (act. 2 Rz. 54 f.). In einem nächsten Schritt sei der nicht missbräuchliche Mietzins zu bestimmen: Das Gericht habe dabei die Angaben der Mieterschaft einzig einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen und könne zu diesem Zweck etwa auf orts-

und quartierübliche Mietzinse abstellen (act. 2 Rz. 56). Im Zuge dessen wäre festzustellen, dass der vom Berufungskläger als relevant bezeichnete Quadratmeterpreis am untersten Rand der statistischen Werte durchwegs plausibel sei. Infolgedessen sei festzustellen, dass der angegebene Nettomietzins von Fr. 1'183.40 plausibel sei, was wiederum ergebe, dass die Mietzinserhöhung in vollem Umfang missbräuchlich sei (act. 2 Rz. 57 f).

5.3.

5.3.1. Nach Art. 269 OR sind Mietzinse unter anderem missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird; gemäss Art. 269a lit. a OR gilt der Mietzins nicht als missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegt. In diesem Sinn wendet der Berufungskläger gegen die vom Berufungsbeklagten angezeigte Mietzinserhöhung ein, dieser erwirtschaftete bei einer entsprechenden Erhöhung des Mietzinses einen übersetzten Ertrag. Der Berufungsbeklagte hält dem im Wesentlichen entgegen, es handle sich um eine Altliegenschaft, bei der die Zulässigkeit des erzielten Ertrags nicht mit einer Nettorenditenberechnung, sondern durch einen Vergleich mit orts- oder quartierüblichen Mietzinsen zu bestimmen sei (vgl. act. 8/17 S. 4; Prot. VI S. 10).

5.3.2. Ertrag im Sinne von Art. 269 OR meint die Nettorendite. Der Mietzins soll dem Vermieter einerseits einen angemessenen Ertrag aus seinen investierten Eigenmitteln verschaffen und andererseits die Unterhaltskosten und Lasten der Immobilie decken. Der Mietzins gilt dabei als nicht missbräuchlich, wenn das Eigenkapital – welches der Differenz zwischen den Anlagekosten und den anhaftenden Schulden, zuzüglich der Amortisationen und der eigenfinanzierten wertvermehrenden Aufwendungen entspricht – einen Nettoertrag abwirft, der den Referenzzinssatz um nicht mehr als einen bestimmten Prozentsatz übersteigt. Die Anlagekosten können dabei nicht durch andere mehr oder weniger abstrakte Werte wie Verkehrs-, Steuer- oder Versicherungswert der Liegenschaft ersetzt werden (BGer 4A_17/2017 vom 7. September 2017 E. 2.1.1. m.w.H.). Somit sind die Anlage- bzw. Investitionskosten für die Beurteilung der (Un-)Angemessenheit des Mietzinses wesentlich. Sie erfassen alle Kosten, die der Vermieter tatsächlich aufgewendet hat, z.B. Kosten zur Erstellung der Liegenschaft, Grundstückerwerbs-

kosten, Kosten für die Änderung und/oder Verbesserung der Sache sowie die zum Erwerb der Sache angefallenen Kosten. Nicht massgebende Anlagewerte zur Ermittlung des Eigenkapitals sind demgegenüber alle anderen Versuche zur Wertbestimmung einer Mietsache (ZK-HIGI/WILDEISEN, Die Miete, 5. Aufl. 2022, Art. 269 N 175 ff.).

5.3.3. Bei der Prüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses hat das absolute Kriterium der Nettorendite Vorrang vor demjenigen der orts- und quartierüblichen Mietzinse, in dem Sinne, als der Mieter jederzeit versuchen kann zu beweisen, dass der Vermieter einen übersetzten Ertrag erzielt; nur wenn es schwierig oder unmöglich ist, einen übersetzten Nettoertrag zu beweisen, kann das Kriterium der orts- und quartierüblichen Mietzinse angewandt werden (BGE 124 III 310 E. 2b). Bei Altbauten ist die Hierarchie der absoluten Kriterien demgegenüber umgekehrt, da bei solchen Liegenschaften oft die Belege zur Feststellung des investierten Eigenkapitals im Hinblick auf die Nettorenditenberechnung fehlen oder sie nicht mehr im Gleichklang mit der aktuellen ökonomischen Wirklichkeit sind (BGE 147 III 14 E. 4.2 [Pra 2021 Nr. 16]); 140 III 433 E. 3.1). Als Altliegenschaft wird eine Liegenschaft betrachtet, die vor mehr als dreissig Jahren erbaut oder erworben worden ist (BGE 147 III 14 E. 4.2; BGE 144 III 514 E. 3.2 [Pra 2019 Nr. 77]).

5.3.4. Im vorliegenden Fall wurde die Liegenschaft dem Berufungsbeklagten am 7. Mai 1998 im Rahmen einer gemischten Schenkung übertragen. Die Vorinstanz hält (zumindest sinngemäss) dafür, die gemischte Schenkung stehe einer Nettorenditeberechnung entgegen und könne nicht als Erwerb im genannten Sinne gelten. Richtig an den Ausführungen der Vorinstanz ist, dass bei der Ermittlung der Nettorendite die effektiven Investitionskosten (oder der Einstandspreis) massgeblich sind und es – wie bereits erwähnt – grundsätzlich nicht möglich ist, die Investitionskosten durch andere, mehr oder weniger abstrakte Werte zu ersetzen, wie den Verkehrswert der Liegenschaft, ihren Steuerwert oder ihren Gebäudeversicherungswert, da diese sich auf objektive, mit dem Markt verbundene Werte beziehen und nicht auf die konkreten Kosten (BGE 147 III 14 E. 7.2.1; 142 III 245 E. 6.6; 122 III 257 E. 3.b.bb). Allerdings erlaubt die Rechtsprechung eine Korrektur des Kaufpreises, wenn der Vermieter die Sache zu einem Vorzugspreis erwor-

ben hat, beispielsweise im Rahmen einer gemischten Schenkung (BGE 147 III 14 E. 7.2.1). In diesem Fall sind die Anlagekosten (ausnahmsweise) auf der Basis einer Schätzung des Verkehrswerts bzw. des Marktpreises zu ermitteln (ROHRER, in: SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, Art. 269 N 14 m.H.; CHK-HULLIGER, 4. Aufl. 2023, Art. 269 N 14; a.M. BSK OR I-WEBER, 8. Aufl. 2026, Art. 269 N 8b). Hierauf berief sich der Berufungskläger, wenn er vor Vorinstanz die Edition von Unterlagen (Vertrag zum Erwerb der Liegenschaft, Belege/Abrechnungen über Handänderungskosten; Anteil Fremdkapital etc.; vgl. act. 8/1) und gegebenenfalls die Einholung eines Gutachtens zum Marktpreis der Liegenschaft per 7. Mai 1998 verlangte (act. 8/32 Rz. 9).

5.3.5. Der Berufungskläger als Mieter trägt vorliegend die Beweislast dafür, dass der vom Berufungsbeklagten geltend gemachte Mietzins diesem einen übersetzten Ertrag verschafft. Der nicht beweisbelastete Berufungsbeklagte als Vermieter hat nach Treu und Glauben bei der Beweiserhebung loyal mitzuwirken und die Elemente zu liefern, die er alleine hält (BGE 147 III 14 E. 6.1 mit einer Zusammenfassung der von der Rechtsprechung ausgearbeiteten Grundsätze). Weigert sich der Vermieter, so kann das Gericht das Verhalten nach pflichtgemäßem Ermessen würdigen (ROHRER, a.a.O., Art. 269 N 43; ZK-HIGI/WILDEISEN, 5. Aufl. 2022, Art. 269 N 266; BSK OR I-WEBER, Art. 269 N 12a f.).

5.3.6. Nach dem Ausgeführten erscheint zwar eine Nettorenditeberechnung vorliegend grundsätzlich möglich und der Berufungskläger wäre zum Nachweis eines übersetzten Ertrages zuzulassen. Gleichzeitig wäre der Berufungsbeklagte gehalten, die erforderlichen Dokumente einzureichen. Eine konkrete diesbezügliche Aufforderung durch das Gericht ist bisher nicht erfolgt, ebenso wenig eine klare Weigerung des Berufungsbeklagten, Unterlagen einzureichen. Die Frage, ob eigene Zahlen zur Nettorenditeberechnung oder zu den Unterhaltskosten präsentiert würden, wenn das Gericht eine Edition anordnen würde, wurde vom Berufungsbeklagten mit "Ja, dann müsste ich wohl" beantwortet (Prot. VI S. 9). Vorzugehen wäre damit an sich so, wie es das Bundesgericht in BGE 147 III 14 E. 6 f. vorgezeichnet hat.

5.4. Mit Blick auf die Bezifferungspflicht in Frage steht allerdings, in welcher Hinsicht bzw. in welchem konkreten Umfang sich der Berufungskläger vorliegend überhaupt auf Art. 269 OR berufen kann: Voraussetzungslos zulässig ist die Berufung auf Art. 269 ZGB als Einwendung (zur Verteidigung) gegen die Erhöhung des Mietzinses (BGE 140 III 433 E. 3; BSK OR I-WEBER, Art. 270b N 1c; CHK-HULLIGER, 4. Aufl. 2023, Art. 269 N 7). Dies hält auch die Vorinstanz fest. Soweit demgegenüber (während laufendem Mietverhältnis) zusätzlich eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt wird, bedarf es einer Veränderung der Berechnungsgrundlagen seit der letzten Mietzinsfestsetzung (BGE 124 III 67 E. 3). Als solche Mietzinsfestsetzung gilt vorliegend jedenfalls die vergleichsweise Festlegung des Anfangsmietzinses auf Fr. 1'414.– (welcher später einseitig auf Fr. 1'387.– reduziert wurde; vorne Ziff. 1.1). Diesbezüglich kann auf die vom Berufungskläger nicht konkret in Frage gestellten Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die Vorinstanz hält zu Recht fest, dass der einer Mietzinserhöhung entgegengehaltene Einwand der Missbräuchlichkeit des Mietzinses nicht zu einer umfassenden Überprüfung, sondern höchstens zur Feststellung der Unzulässigkeit der auf relativen Anpassungsgründen beruhenden Mietzinserhöhung führen kann (act. 7 S. 13), und dass der Berufungskläger keine Veränderung der Berechnungsgrundlagen zu seinen Gunsten geltend gemacht hat (act. 7 S. 14). Möglich war damit im Rahmen des Einwands eines übersetzten Ertrags von vornherein nur eine "Senkung" der angezeigten Mietzinserhöhung bis zur Höhe des bisherigen Mietzinses von Fr. 1'387.–.

Gemäss dem ursprünglichen Rechtsbegehren hat der Berufungskläger verlangt, es sei "die mit Formular vom 5. Dezember 2023 mitgeteilte Mietzinserhöhung [...] für ungültig bzw. missbräuchlich zu erklären und der zulässige Mietzins auf ein noch zu bezifferndes Mass, mindestens aber auf Fr. 1'387.– zu reduzieren". Mit der Angabe des Mindestwerts hat er zum Ausdruck gebracht, dass die Mietzinserhöhung mindestens bis zum Betrag von Fr. 1'387.–, also bis zum bisherigen Mietzins zu reduzieren ist. Dies entspricht der maximal möglichen Reduktion. Die Angabe eines solchen Mindestwerts bzw. der Verzicht auf eine konkrete Bezifferung ergeben keinen Sinn und genügen nicht, zumal eine weitere Herabsetzung unter Fr. 1'387.– wie gesehen aufgrund der Umstände gar nie in Frage

kam. Vielmehr ist vor diesem Hintergrund nicht zu sehen, wieso es dem Berufungskläger nicht möglich und zumutbar gewesen sein soll, die Klage zu beziffern und entsprechend eine vollumfängliche Reduktion der Mietzinserhöhung bis zur Höhe des bisherigen Mietzinses (Fr. 1'387.–) zu verlangen. Ein schützenswertes Interesse an einer unbezifferten Klage ist nicht gegeben.

Im Ergebnis ist die Vorinstanz damit zu Recht mangels Bezifferung nicht auf die Klage eingetreten. Die Berufung ist daher abzuweisen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Die Prozesskosten für das Berufungsverfahren setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Sie werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig.

6.2. Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts in der Höhe von Fr. 28'800.– (vgl. act. 9 S. 2) in Anwendung von § 2, § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 12 GebV OG auf Fr. 3'300.– festzusetzen, dem Berufungskläger aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss zu verrechnen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Berufungskläger zufolge seines Unterliegens, dem Berufungsbeklagten mangels zu entschädigender Umtriebe.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Beschluss des Mietgerichtes Zürich vom 3. Februar 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'300.– festgesetzt, dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 2), 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 vermögensrechtliche und mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 28'800.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw O. Guyer

versandt am: