

ZMP 2025 Nr. 2

Art. 269 OR; Art. 269a OR; Art. 269d OR; Art. 270 OR; Art. 270a Abs. 3 OR; Art. 85 ZPO; Art. 164 ZPO. Anfechtung einer Mietzinserhöhung. Senkungsbegehren im Rahmen der Anfechtung einer Erhöhung. Relative Methode. Einwand der übersetzten Rendite. Anlagewert bei gemischter Schenkung. Nachweis von allgemeinen Kostensteigerungen. Unbezifferte Klage.

Zwar kann der Mieter im Rahmen der Anfechtung einer Mietzinsanfechtung ein Senkungsbegehren stellen, ohne sich zuvor an den Vermieter wenden zu müssen. Die relative Methode setzt dem allerdings Grenzen, denn die Parteien müssen und dürfen davon ausgehen, dass die letzte massgebliche Mietzinsfestsetzung (Vertrag, Vergleich, unangefochtene Mietzinserhöhung) dem Vermieter sowohl einen genügenden als auch nicht missbräuchlichen Ertrag verschafft.

Defensiv können absolute Anpassungsgründe einer Anpassung wegen Veränderung relativer Faktoren ohne weiteres entgegengehalten werden. Dies kann aber wegen der relativen Methode höchstens eine Mietzinsveränderung verhindern, nicht aber zu einer von Grund auf neuen Mietzinskalkulation führen. Das Kriterium der Nettorendite hat bei neueren Bauten Vorrang vor der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete. Als neuer sind Objekte zu betrachten, die innerhalb der letzten 30 Jahre erworben worden sind. Ist der Erwerb auf eine gemischte Schenkung zurückzuführen, so ist die Renditeüberprüfung auf Antrag des Mieters nur möglich, wenn innerhalb der letzten 30 Jahre ein Erwerb stattgefunden hat, der auf dem Spiel der Marktkräfte beruhte.

Allgemeine Kostensteigerungen können im Gerichtsverfahren nur in besonderen Fällen aufgrund von Pauschalen überwältigt werden. Für gewöhnlich sind sie anhand zweier Vergleichsperioden konkret zu substantiieren und nachzuweisen.

Die Regeln über die unbezifferte Forderungsklage sind auch auf andere Klagearten anwendbar, namentlich auf Mietzinsanfechtungen (Feststellungs- bzw. Gestaltungsklage). In aller Regel erweist sich bei solchen Klagen eine Bezifferung auch bei einer Berufung auf die Nettorendite allerdings nicht als unzumutbar, denn das Gericht hat keine Handhabe, den Vermieter zur Offenlegung der entsprechenden Unterlagen zu zwingen, wird doch eine Weigerung einzig bei der Beweiswürdigung berücksichtigt. Stellt sich im Verfahren heraus, dass die Berufung auf die Netto-

rendite unzulässig ist, steht gleichzeitig fest, dass die Klage von Anfang an zu beziffern gewesen wäre. Damit ist auf die unbezifferte Klage nicht einzutreten.

Aus dem Beschluss des **Mietgerichts Zürich** MJ240053-L vom 3. Februar 2025 (nicht rechtskräftig; Besetzung: Weber, Ebnöther, Bauert; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

Ursprüngliches Rechtsbegehren:

- «1. Es sei die mit Formular vom 5. Dezember 2023 mitgeteilte Mietzinserhöhung für die 2-Zimmer-Wohnung (...) 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:

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

Das Mietgericht zieht in Betracht:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 12./19. Oktober 2016 per 16. Dezember 2016 einen Mietvertrag über die 2-Zimmerwohnung ... an der N-strasse x in Zürich ab. Der Mietzins wurde auf Fr. 1'454.- netto festgelegt, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von Fr. 136.-. Der Vertrag kann unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten per Ende März und September gekündigt werden. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch den Kläger endete mit Vergleich vom 23./24. Mai 2017. Dabei wurde ein Nettomietzins von Fr. 1'414.- vereinbart, bei unveränderten weiteren Vertragsmodalitäten, insbes. Nebenkosten. Am 25. Juli 2017 liess der Beklagte

dem Kläger wegen des auf 1.5% gesunkenen Referenzzinses eine Mietzinssenkung mitteilen. Ab 1. Oktober 2017 betrug der Nettomietzins Fr. 1'387.–, als Nebenkosten waren in dieser Mitteilung nach Plombierung des Kabelanschlusses nur noch die Heizkosten sowie die Hauswartung mit Beträgen von Fr. 80.– und Fr. 25.– aufgeführt.

Mit amtlichem Formular vom 5. Dezember 2023 zeigte der Beklagte dem Kläger eine Erhöhung des Nettomietzinses auf Fr. 1'507.– an. Zur Begründung führte er den seit der Senkung von 2017 von 1.5% auf 1.75% gestiegenen Referenzzins, die Teuerung zwischen dem 30. Juni 2017 und dem 30. November 2023 sowie eine Steigerung der allgemeinen Kosten um 0.5% pro Jahr im gleichen Zeitraum an. Die Sendung wurde am 13. Dezember 2023 zur Abholung gemeldet und vom Kläger zwei Tage später am Schalter in Empfang genommen.

1.2 Mit Eingabe vom 13. Januar 2024 (Poststempel) focht der Kläger diese Erhöhung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an und verlangte, sie sei missbräuchlich zu erklären. Er stellte einen übersetzten Ertrag in den Raum und machte schon damals geltend, der Beklagte habe die Liegenschaft durch eine gemischte Schenkung erworben und sei zur Offenlegung der Daten für eine Ertragsüberprüfung anzuhalten. Bei der Schlichtungsverhandlung vom 2. Juli 2024 konnten sich die Parteien nicht einigen. In der Folge unterbreitete ihnen die Behörde einen Urteilsvorschlag, den der Kläger innert der gesetzlichen Frist ablehnte. Darauf stellte die Schlichtungsbehörde ihm die Klagebewilligung aus.

Am 12. September 2024 (Poststempel) und damit unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes nach Art. 145 ZPO rechtzeitig reichte der Kläger eine schriftlich begründete Klage sowie die ihm am 30. Juli 2024 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 23. Juli 2024 ein. Mit Beschluss vom 19. September 2024 wurde die Klage dem Beklagten zugestellt, das Verfahren dem Kollegialgericht vorgelegt und dem Kläger gestützt auf seine Angaben zum Mindeststreitwert der unbezifferten Klage Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'570.– angesetzt. Die weitere Prozessleitung wurde dem Vorsitzenden delegiert. Der Entscheid über die Zulässigkeit der unbezifferten Klage wurde bis zur Hauptverhandlung vertagt. Nach Eingang des Vorschusses wurde dem Beklagten mit Verfügung vom 28. September 2024 Frist zur schriftlichen Stellungnahme zur

Klage angesetzt. Diese erfolgte innert erstreckter Frist mit elektronischer Eingabe vom 11. November 2024. Darauf wurden die Parteien auf den 16. Januar 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen. Nach Durchführung der ersten Parteivorträge wurde der Beklagte zur Bezifferung der Klage aufgefordert und das Verfahren sinngemäss für spruchreif erklärt.

2. *Parteistandpunkte*

2.1 Der Kläger macht hauptsächlich geltend, die angefochtene Mietzinserhöhung führe zu einem übersetzten Ertrag, wie er dies schon im Schlichtungsverfahren geltend gemacht habe. Da der Beklagte ihm die erforderlichen Unterlagen für eine Renditeüberprüfung nicht zur Verfügung gestellt habe, erhebe der Kläger eine unbezifferte Klage, wobei er mindestens verlange, den Nettomietzins auf Fr. 1'387.– zu belassen. Er könne allerdings nicht ausschliessen, dass der Mietzins nach Durchführung der Berechnung tiefer ausfallen könnte und behalte sich eine abschliessende Bezifferung vor. Dass der Erwerb der Liegenschaft durch den Beklagten im Jahre 1998 laut Auskunft des zuständigen Grundbuchamtes im Rahmen einer gemischten Schenkung erfolgt sei, ändere nichts am Vorrang des Kriteriums der Nettorendite für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses. Der Erwerb sei im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung weniger als 30 Jahre zurückgelegen, so dass nicht von einer Altbaute auszugehen sei und der Erwerbspreis nach der Rechtsprechung massgeblich bleibe, auch wenn die Erwerbsart zu einer Korrektur des Kaufpreises berechtige. Akzeptiert werde, dass der Erwerb auf einer gemischten Schenkung beruhe. Schon der Umstand, dass der Beklagte bisherige Mietzinssenkungen ohne Einwände gewährt habe, deute darauf hin, dass er mit den bisherigen Mietzinsen einen ausreichenden Ertrag erzielt habe. Dies gelte umso mehr, als er den Mietzins gegenüber dem Vormietverhältnis substantiell erhöht habe und überdies von einem schlechten Allgemeinzustand der Liegenschaft und von seit längerem aufgeschobenen Unterhalt ausgegangen werden müsse.

Die Urkunden in Zusammenhang mit der Handänderung vom 7. Mai 1998 seien durch das zuständige Grundbuchamt zu edieren. Der Marktpreis zum Zeitpunkt der Handänderung lasse sich anhand der amtlichen Statistik zu den Liegenschaftspreisen im Jahr 2009 ermitteln und sei an den Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank anzupassen und um die Erwerbskosten des Notariates zu

erhöhen. Allenfalls sei ein gerichtliches Gutachten zum Marktwert der Liegenschaft am 7. Mai 1998 zu veranlassen. Was die Fremdfinanzierung angehe, könnten die statistischen Erhebungen der Schweizerischen Nationalbank zur Belehnung von Renditeobjekten bzw. zugunsten des Beklagten die entsprechenden Richtlinien der Bankiervereinigung herangezogen werden. Im Bestreitungsfall sei das Steueramt Zürich zur Edition der konkreten Daten aufzufordern. Gleich sei bezüglich der Unterhaltskosten vorzugehen. Dazu existierten überdies eine Faustregel der Zürcher Kantonalbank und steuerrechtliche Richtlinien. Für die Betriebskosten seien die Versicherungsprämien und Brandschutzabgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zu berücksichtigen, ebenso die abzuliefernden Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfall. Eine derartige Berechnung führe zu einem zulässigen Nettomietzins von maximal Fr. 719.84 pro Monat. Auf eine entsprechende Bezifferung werde indessen vorläufig verzichtet.

Abgesehen davon bestehe für eine pauschale Überwälzung angeblicher Kostensteigerungen zu einem Satz von 0.5% pro Jahr keine taugliche Grundlage.

Nachdem der Beklagte angekündigt hatte, keine Renditezahlen zu substantiieren, wurde der Kläger zur Bezifferung der Klage angehalten. Darauf erklärte er, eine Senkung des Nettomietzinses auf Fr. 1'183.40 zu verlangen, ein Wert der sich ergebe, wenn man die tiefsten Mietpreise pro Quadratmeter aus den öffentlichen Statistiken der Stadt Zürich mit den 61 m² multipliziere, welche die Wohnung des Klägers messe.

2.2 Der Beklagte liess dagegen hauptsächlich einwenden, nach der Rechtsprechung gehöre zu den Prozessvoraussetzungen auch die Bestimmtheit des Rechtsbegehrens. Dieses müsse im Falle der Gutheissung der Klage unverändert zum Urteil erhoben werden können. Schon im Hinblick auf die Dispositionsmaxime und der Möglichkeit der beklagten Partei, sich angemessen zu verteidigen, sowie auf die spätere Vollstreckung des Urteils sei diese Voraussetzung von zentraler Bedeutung. Das vom Kläger ursprünglich gestellte Begehren um eine Reduktion auf ein noch zu bezifferndes Mass, mindestens aber auf Fr. 1'387.—, sei unbestimmt und einer Vollstreckung nicht zugänglich. In der Replik habe der Kläger eine Berechnung vorgelegt, ohne daraus Konsequenzen abzuleiten. Es sei absurd, zu hypothetischen Berechnungen und Zahlen Stellung nehmen zu müssen.

Zudem sei sehr wohl von einer Altbaute auszugehen. Der Beklagte habe die Mietliegenschaft zwar am 7. Mai 1998 erworben, jedoch im Rahmen einer gemischten Schenkung. Sein Vater als Veräusserer sei seit dem 27. Juni 1967 Eigentümer des Objekts gewesen. Verlässliche Unterlagen für eine Ertragsüberprüfung existierten daher nicht, so dass auf die Orts- und Quartierüblichkeit abzustellen sei, für welche der beweisbelastete Kläger keine Vergleichsobjekte genannt habe. Ein Marktpreis existiere hier nicht, und die Hypothesen und Berechnungen des Klägers würden bestritten. Wenn schon, müsste ein aktueller Marktpreis ermittelt werden. Richtig sei, dass keine wertvermehrenden Investitionen erfolgt seien. Der Beklagte sei zur Vorlage von Unterlagen für eine Renditeüberprüfung daher nicht verpflichtet und habe auch nicht vor, dazu substantiierte Angaben zu machen. Gleiches gelte für das Ausmass der allgemeinen Kostensteigerungen. Das Bundesgericht taxiere eine Pauschale als zulässig, wenn sichergestellt sei, dass sie nicht überhöht sei und sofern keine andere Methode ein besseres Ergebnis erwarten lasse. Die vom Beklagten angewandte Pauschale sei für eine ältere Liegenschaft wie die vorliegende sachgerecht. Die Behauptungen, das Mietobjekt befinde sich in einer Liegenschaft in schlechtem Allgemeinzustand und Unterhaltsarbeiten seien aufgeschoben worden, seien unsubstantiiert und pauschal. Beweismittel würden keine genannt. Es gehe nicht um eine teure Wohnung. Diese sei kein Luxusobjekt, aber auch keine Bruchbude, wie man immer wieder zu suggerieren versuche. Solche Ausführungen dienten einzig dem Zweck, den Beklagten als gierigen Vermieter darzustellen. Die Klage sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

2.3 Auf die Ausführungen der Parteien ist nachfolgend nur so weit einzugehen, als sie für den Entscheid von Belang sind. Dies gilt insbesondere für Darlegungen, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind.

3. *Prozessuales*

3.1 Unbestrittenermassen ist das Mietgericht als Kollegialbehörde zur Behandlung der vorliegenden Klage örtlich und sachlich zuständig (Art. 33 und 35 Abs. 1 lit. b ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a GOG).

3.2 Das Verfahren betrifft eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln.

Nach Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln (eingeschränkte Untersuchungsmaxime aus sozialen Gründen). Als Folge der Mitwirkungslast liegt die Verantwortung für die Schilderung des Sachverhalts und die Nennung von Beweismitteln aber weiterhin primär bei den Parteien, zumal im vorliegenden Fall beide anwaltlich vertreten sind (BGE 141 III 569 E. 3.2.1 ff.; BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl., Art. 247 N 11; KUKO ZPO-FRAEFEL, 3. Aufl., Art. 247 N 8). Bei Unklarheiten hat das Gericht jedoch durch Befragung darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 4; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O., Art. 247 N 6 f.; Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juli 2006, BBI 2006 7221 ff., S. 7348; Urteile des Bundesgerichts 4A_674/2016 vom 20. April 2017 E. 2.1; 4A_387/2016 vom 26. August 2016 E. 4.1; 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 7.1.2; 5A_2/2013 vom 6. März 2013 E. 4.2, je m.w.H.).

Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vorgetragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn das Gericht – wie dies hier geschehen ist – die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt («garder la cause à juger», vgl. BGE 144 III 394 E. 4.3; BGE 143 III 272 E. 2.3.2 = Pra 2018 Nr. 5; BGE 142 III 413 E. 2.2.5; BGE 138 III 788 E. 5 = Pra 2013 Nr. 53).

3.3 Auf die Frage der Zulässigkeit der unbezifferten Klage ist im Anschluss an die materielle Prüfung der Klage zurückzukommen, denn einerseits stellt dieses Vorgehen die von Art. 246 Abs. 1 ZPO geforderte rasche Entscheidung auch bei einer abweichenden Beurteilung des prozessualen Punktes im Rechtsmittelverfahren sicher, und andererseits hängt die Zumutbarkeit der initialen Bezifferung mit der materiellrechtlichen Lage zusammen (s. hinten Ziff. 5).

4. *Materielle Behandlung der Klage*

4.1 Mietzinserhöhungen und Mietzinssenkungen im Kontext der relativen Methode

4.1.1 Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dies dem Mieter auf

einem amtlich genehmigten Formular mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitteilen und begründen. Nach Art. 270b OR kann der Mieter die Mitteilung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten.

4.1.2 Möchte der Mieter eine Senkung des Mietzinses erreichen, so muss er nach Art. 270a Abs. 1 OR zunächst an den Vermieter gelangen, eine Herabsetzung auf den nächsten Kündigungstermin verlangen und dabei geltend machen, er habe Grund zur Annahme, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Veränderung der Berechnungsgrundlagen, etwa einer Kostensenkung, einen übersetzten Ertrag aus der Vermietung erzielt. Der Vermieter muss gemäss Abs. 2 innert 30 Tagen Stellung nehmen. Tut er dies nicht oder lehnt er eine Senkung ab, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen. Nach Abs. 3 OR der genannten Norm findet das Vorverfahren nach Abs. 2 keine Anwendung, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Senkungsbegehren stellt.

4.1.3 Nach der sogenannten relativen Berechnungsmethode können beide 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 ist danach nur möglich, soweit sich die Verhältnisse seit der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung (Mietvertrag, Vergleich, Urteil, unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung) verändert haben. Ausgangspunkt ist die Überlegung, dass der zuletzt festgesetzte Mietzins dem Vermieter sowohl einen zulässigen als auch einen genügenden Ertrag verschafft. Die Begründung dafür ist eine doppelte: Da die Anfechtung des Anfangsmietzinses nur innert einer Frist von 30 Tagen seit Mietbeginn zulässig ist (Art. 270 Abs. 1 OR), ist 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) kann auch der Vermieter später nicht mehr frei geltend machen, die letzte Erhöhung habe ihm keinen genügenden Ertrag verschafft, jedenfalls soweit er bei der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung keinen in Franken oder Prozenten ausgedrückten Vorbehalt angebracht hat (Art. 18 VMWG).

Liegt keine Ausnahmesituation vor, treten daher die *relativen Anpassungsgründe* in den Vordergrund, d.h. Kostenveränderungen sowie der Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital i.S.v. Art. 269a lit. b und d–f. Möglich ist auch die Berufung auf absolute Anpassungsgründe, aber nur soweit diese sich seit der letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung innerhalb einer statistisch relevanten Periode verändert haben (BGE 142 III 568 E. 1.2 = Pra 2017 Nr. 93; BGE 141 III 569 E. 2.1.1 = Pra 2016 Nr. 99; BGE 133 III 61 E. 3.2.2.2 = Pra 2008 Nr. 4; BGE 126 III 124 E. 2a = Pra 2000 Nr. 186; BGE 124 III 67 E. 3; BGE 122 III 257; BGE 121 III 163 E. 2c und d; BGE 120 II 100 E. 2; BGE 120 II 302 E. 6b; BGE 118 II 124; BGE 118 II 130; BGE 117 II 161; BGE 117 II 452 E. 4 und 5; BGE 117 II 458; BGE 106 II 166 E. 4; BGE 106 II 356 E. 3; vgl. ZK-HIGI/WILDISEN, Vor Art. 269–270e N 161 ff., Art. 269 N 482 ff.; Mietrecht für die Praxis-BRUTSCHIN, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 662 ff.). Als statistisch relevant genügt jedenfalls ein Intervall von nur neun Monaten seit der letzten Mietzinsfestsetzung nicht (BGE 118 II 130); auch ein solches von 4 ½ Jahren erweist sich als unzureichend (BGer 4C.291/2001 v. 9. Juli 2002, E. 3b; CPra-Bail BOHNET/BROQUET, 2. Aufl., Basel/Neuchâtel 2017, Art. 269a OR N 9). Als hinreichend erachtet wurde aufgrund der konkreten Umstände ein Zeitraum von gut sieben Jahren (BGer 4A_669/2010 v. 28. April 2011, E. 5.2).

Die relative Methode gilt grundsätzlich nur zwischen den konkreten Vertragsparteien bzw. deren Universalsukzessoren (dazu BGer 4C.291/2001 v. 9. Juli 2002, E. 3b) und nur, soweit und solange die gültige Mietzinsgestaltung auf den Parteierklärungen bei früheren Mietzinsfestsetzungen und damit auf dem Vertrauensprinzip bzw. auf der materiellen Rechtskraft des entsprechenden Urteils beruht (vgl. BGE 106 II 356 E. 3c; 124 III 67 E. 3; 126 III 124 E. 2a = Pra 2000 Nr. 186).

Eine uneingeschränkte Neuberechnung nach absoluter Methode ist möglich bzw. nötig bei einer Neuvermietung (gesetzliche Anordnung in Art. 270 OR; BGE 147 III 14 E. 4.1 = Pra 2021 Nr. 16; BGE 120 II 240; vgl. aber BGE 121 III 364 E. 3b). Während des Mietverhältnisses sind primär Situationen relevant, bei denen die Finanzierungsgrundlage des Mietobjekts sich verändert. Wichtigster Anwendungsfall ist der Verkauf der Mietsache (BGE 120 II 302; BGer, 9.7.2002, 4C.291/2001, E. 2b/gg; vgl. Art. 261 N 4), denn der Kaufpreis bildet nach Art. 269 OR den Ausgangspunkt der Kostenmiete und zugleich den zentralen Finanzierungsfaktor für den Mietzins (BGE 147 III 14 E. 5.1 und 7.2.2 = Pra 2021 Nr. 16; BGE 141 III 245

E. 6.3 = Pra 2016 Nr. 33; BGer 15.2.2016, 4A_461/2015 E. 3.1.1). Ähnlich verhält es sich bei der Entlassung aus der Mietpreiskontrolle i.S.v. Art. 253b Abs. 3 OR, denn damit ist der Wegfall von Fördergeldern verbunden (BGE 146 III 346 E. 3.2; BGE 142 III 568 E. 1.3 f. = Pra 2017 Nr. 93; BGE 123 III 171 E. 6a = Pra 1997 Nr. 123; BGE 117 II 77). Kein Ausnahmetatbestand liegt vor beim Auslaufen einer Festhypothek (BGE 120 II 302), denn die relative Methode beruht auf einer Modellrechnung und einem standardisierten Hypothekarzinsatz in Form des Referenzzinssatzes (dazu Art. 269a lit. b OR und hinten Ziff. 4.3.2). Beim Erbgang folgt die Weitergeltung der relativen Methode schon aus dem Prinzip der Universalsukzession (Art. 560 ZGB). Keine Durchbrechung kann es mangels zuverlässiger Preisbestimmung grundsätzlich auch bei verkaufsähnlichen Veräusserungen, namentlich bei gemischten Schenkungen und Erbteilungen geben, jedenfalls soweit der festgelegte Anrechnungswert nicht auf dem Spiel von Angebot und Nachfrage beruht, sondern auf einem Vorzugspreis oder einem übersetzten Anrechnungswert. In mehreren Entscheiden bezeichnete das BGer den unter Miterben bestimmten Anrechnungswert oder den Vorzugspreis bei einer gemischten Schenkung mit Recht als untauglich für eine Renditeberechnung. Immerhin liess es in solchen Fällen eine Ertragsrechnung zu, soweit ein «prix de marché» existiert (BGer 4A_583/2023 v. 12. August 2024, E. 5.3 und 6.1; BGer 4A_198/2014 v. 17. Juli 2014, E. 4.4; BGer 4C.285/2005 v. 18. Januar 2006, E. 2.5; BGer 4C.234/1994 v. 6. Dezember 1994, E. 3a). In neuerer Zeit hat es klargestellt, dass es damit den Kaufpreis beim Erwerb durch den Erblasser bzw. Schenker (BGer, 12.9.2016, 4A_147/2016, E. 2.2) oder sonst einen auf dem Spiel der Marktkräfte beruhenden Preis meint, gestützt auf welchen sich ein Anlagewert extrapolieren lässt (BGE 147 III 14 E. 5.1 und 7.2.2 = Pra 2021 Nr. 16: Kaufpreis für den Erwerb des hälftigen Anteils des anderen Mitglieds einer einfachen Gesellschaft). Keinesfalls möchte es den Mieter von einem teilweisen Geschenk profitieren lassen, das einzig dem Erwerber der Mietsache galt (BGer 4A_198/2014 v. 17. Juli 2014, E. 4.4):

«Le prix avantageux qui est consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, mais nullement à avantager les locataires de ce dernier; seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, permet effectivement à l'intéressé, qui par la suite le remet à bail, de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée.»

In Zusammenhang mit der Anfechtung eines Anfangsmietzinses ist eine Nettoerdberechnung daher auch aufgrund eines – unverdächtigen – Anrechnungswertes in einer Erbteilung zulässig (BGer, 12.8.2024, 4A_583/2023 E. 5.3; BGer, 26.3.2019, 4A_191/2018 E. 4). Damit ist klar, dass eine Erbteilung grundsätzlich auch der relativen Methode eine Grenze setzt, jedenfalls soweit keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der erbrechtliche Anrechnungswert nach anderen Grundsätzen bestimmt wurde, als dies bei einem Verkauf der Fall wäre (vgl. MPra-BRUTSCHIN, 677 f.; GUT, Mietzins, 9; ROHRER B., MRA 1995, 77 ff.; MÜLLER, MRA 1999, 193 ff.; SIEGRIST, 51 f.; CHK-HULLIGER, Art. 269–269a N 7; ZK-HIGI/WILDISEN, N 350). Die Beweislast für einen übersetzten Preis oder einen Vorzugspreis im Sinne einer gemischten Schenkung trägt grundsätzlich diejenige Partei, welche einen solchen Preis behauptet (vgl. BGE 147 III 14 E. 7.2.2 = Pra 2021 Nr. 16).

Nicht als Ausnahmetatbestand zu betrachten sind i.d.R. auch der Verkauf der Aktien einer Liegenschaften-AG (BGE 112 II 149 E. 3c; BGer, 12.8.2023, 4A_583/2023 E. 5.3) und die Veräusserung einer Liegenschaft, die durch den Liegenschaftsverwalter in eigenem Namen vermietet worden ist. In beiden Fällen sind Ausnahmen möglich, soweit feststeht, dass der Kaufpreis tatsächlich nichts anderes enthält als den Wert der betroffenen Liegenschaften (BGer, 12.8.2024, 4A_583/2023 E. 5.3), denn es wäre diesfalls schwer zu erklären, weshalb ein solcher Fall anders behandelt werden sollte als der Verkauf der Gesamthandsposition durch einen einfachen Gesellschafter. Veräusserungen innerhalb eines Konzerns sind jedenfalls dann irrelevant, wenn der verkündete Preis kein Marktpreis ist, sei es, dass er gar nicht bezahlt wurde oder dass die Übernahme zu einem fiktiven Wert wie dem Steuerwert erfolgte (BGer 15.2.2016, 4A_461/2015 E. 2 und 4.3.1). Generell kann nicht auf Statistiken, Schätzwerte, Verkehrswertgutachten, Steuer- oder Versicherungswerte abgestellt werden, soweit kein Kaufpreis im beschriebenen Sinn vorliegt.

Eine weitere Durchbrechung der relativen Methode ist durch Art. 13 Abs. 4 VMWG angeordnet für den Fall, dass Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen verlangt werden (mp 1990, S. 117; der Methodenwechsel wurde seinerzeit als opportunistisch bezeichnet: ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2. A., Zürich 1995, S. 178). Ein Urteil oder ein Vergleich über die Mietzinsfestsetzung bildet gegenüber Art. 13 Abs. 4 VMWG als Folge der Rechtskraft eine absolute Schranke,

so dass frühere Hypothekarzinsveränderungen, die vom Urteil oder vom Vergleich bereits erfasst worden sind, nicht mehr berücksichtigt werden können (CPra-BOHNET/BROQUET, Art. 269a OR N 42; vgl. BGer 4A_631/2021 v. 6. März 2023 E. 3). Ebenso verhält es sich, wenn eine Erhöhung zufolge Hypothekarzinsveränderung unangefochten blieb oder wenn eine Anpassung aufgrund eines Arguments erfolgte, das zu einer Neuberechnung nach der absoluten Methode führte (BGE 124 III 67 E. 3; BGE 119 II 348 E. 4b; BGE 118 II 425; vgl. auch ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 269a N 265 ff.). Nach der Rechtsprechung gilt gleiches, wenn die Parteien auf das Auslaufen einer Indexklausel hin keine Mietzinsanpassung verlangt haben. Diesfalls können nur noch Veränderungen geltend gemacht werden, die nach dem Ende der Wirkungskdauer der Klausel eingetreten sind (BGE 150 III 71 E. 3.3-6).

Vermieter und Mieter können die absoluten Anpassungsgründe, d.h. eine ungenügende Netto- oder Bruttorendite oder die Vergleichsmiete nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gegenüber einem auf relative Gründe gestützten Anpassungsbegehren der Gegenpartei ohne weiteres einwenden (BGE 142 III 568 E. 1.2 = Pra 2017 Nr. 93; BGE 141 III 569 E. 2.1.2 = Pra 2016 Nr. 99; BGE 140 III 433 E. 3.1; BGE 122 III 257 E. 4; BGE 121 III 163 = Pra 1996 Nr. 53; vgl. auch BGE 146 III 346 E. 3.2). Ein solcher Einwand kann aber nicht zu einer umfassenden Überprüfung führen, sondern höchstens zur Unzulässigkeit einer auf relative Anpassungsgründe beruhenden Mietzinserhöhung oder -senkung.

Was das Verhältnis der absoluten Anpassungsgründe zueinander angeht, hat das Kriterium der Nettorendite gegenüber der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete Priorität. Dies gilt nicht mehr, wenn es sich beim Mietobjekt um eine Altbaute handelt, da hier oft keine Zahlen mehr vorhanden sind und das Ergebnis der Berechnung unrealistisch wird. Massgeblich für die Qualifikation ist der letzte Erwerb, nicht das Alter der Baute als solches. Liegt der Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, hat die Orts- und Quartierüblichkeit Vorrang vor der Nettorendite, denn die Vergleichsmiete soll auch eine Angleichung der Mieten bei älteren und neueren Bauten mit ähnlichem Gebrauchswert bewirken (zuletzt BGer 4A_583/2023 v. 12. August 2024 E. 3.2 und E. 5; BGE 147 III 14 E. 4.2; BGE 144 III 514 E. 3.2; BGE 140 III 433 E. 3.1; BGE 124 III 310 E. 2b; BGE 122 III 257 E. 4a/bb).

4.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Wie der Beklagte richtig einwenden lässt, entspricht die Argumentation des Klägers nicht der geschilderten Rechtsprechung, im Gegenteil: Sie schlägt sie geradezu in den Wind. Der Kläger hat explizit eingeräumt, dass der Erwerb der Mietliegenschaft vom 7. Mai 1998 auf einer gemischten Schenkung an den Kläger durch dessen Vater beruht. Er hat dazu sogar eine Bestätigung des zuständigen Grundbuchamtes beigebracht, welches die Belege zum Erwerbstitel aufbewahrt und zu solchen Auskünften auch berufen ist. Diese Bestätigung stellt daher eine öffentliche Urkunde nach Art. 9 ZGB dar. Die weitere Behauptung, dass eine gemischte Schenkung innerhalb der letzten 30 Jahre vor der angefochtenen Mietzinserhöhung ohne weiteres eine Ertragsüberprüfung möglich mache, ist nach dem in Ziff. 4.1 Gesagten offensichtlich nicht richtig. Dass innerhalb der genannten Zeitspanne ein auf dem Spiel der Marktkräfte beruhender Kaufpreis existieren würde, auf welchen zurückgegriffen werden könnte, macht der Kläger nicht geltend. Dass der Beklagte zu einer Renditeberechnung gestützt auf den Kaufpreis berechtigt wäre, den sein Vater 1967 bezahlt hat (BGE 147 III 14 E. 4.2), bedeutet nicht, dass auch der Kläger sich darauf berufen kann.

Der Kläger ignoriert mit seinem Senkungsbegehren auch die Konsequenzen der relativen Methode. Hier ist das umso stossender, als er eingestandenermassen den Anfangsmietzins angefochten und hernach darüber mit dem Beklagten einen Vergleich geschlossen hat. Selbst wenn die zwischen der Anfangsmietzinsfestsetzung und der Mitteilung der angefochtenen Mietzinserhöhung verstrichene Zeit als statistisch relevante Periode betrachtet werden könnte, versäumt der Kläger es aufzuzeigen, dass die Verhältnisse sich seither zu seinen Gunsten verändert haben. Vielmehr räumte er im Rahmen der Bezifferung der Klage ein, dass sich sein «Ergebnis» nur halten lässt, wenn man auf den untersten Rand der statistischen Werte der Mietpreisstrukturerhebung der Stadt Zürich 2022 abstellt. Der von ihm mittels fast durchwegs fiktiver und damit offensichtlich nicht massgeblicher Werte im Rahmen der Replik errechnete Mietzins von Fr. 719.84 hat offensichtlich mit der Realität nicht das Geringste zu tun und entsprach wohl zuletzt Ende der 80er-Jahre des letzten Jahrhunderts der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich unterhaltene 2-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich.

Was der Kläger sonst vorbringt, hält einer Überprüfung nicht stand. Es mag sein, dass der Beklagte Referenzzinssenkungen in der Vergangenheit nicht vollständig weitergegeben hat. Da der letzte Referenzzeitpunkt für die Berechnung anhand der relativen Gründe ohnehin der Anfangsmietzins ist, trägt die nachfolgende Überprüfung anhand der relativen Faktoren dem Einwand aber jedenfalls Rechnung. Darüber hinaus hat der vom Kläger sinngemäss angesprochene Art. 13 Abs. 4 VMWG – wie schon erwähnt – nicht die Tragweite, welche der Kläger der Bestimmung beimisst.

Der Einwand der übersetzten Nettorendite ist daher 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 sind, macht der Kläger nicht geltend. Vergleichsobjekte hat er nicht präsentiert, wie der Beklagte richtig einwendete, und die von ihm angerufenen Statistiken taugen nach der Rechtsprechung zufolge unzureichender Detaillierung nicht zum Nachweis der Vergleichsmiete (vgl. BGE 147 III 14 E. 4 = Pra 2021 Nr. 16; BGE 141 III 569 E. 2 = Pra 2016 Nr. 99; BGE 136 III 74 E. 3 = Pra 2010 Nr. 86).

4.3 Überprüfung der Mietzinserhöhung aufgrund der relativen Faktoren

4.3.1 Nach der relativen Methode (Ziff. 4.1) lag im vorliegenden Fall die letzte massgebliche Mietzinsfestsetzung beim Mietbeginn. Der Anfangsmietzins beruhte gemäss dem Vergleich vom 23./24. Mai 2017, der auf den Mietvertrag verweist, auf einem Referenzzins von 1.75% und dem Teuerungs- und Kostenstand per Ende September 2016, wobei der Landesindex der Konsumentenpreise bei 100.2 Punkten lag (Basis 2015). Die angefochtene Erhöhung vom 5. Dezember 2023 gab als aktuelle Referenzwerte korrekt den Referenzzins von 1.75% sowie den Kosten- und Teuerungsstand per Ende November 2023 an.

4.3.2 Was die vom Beklagten geltend gemachten und vom Kläger bestrittenen allgemeinen Kostensteigerungen betrifft, können nach der Gerichtspraxis Pauschalen im Gerichtsverfahren nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen, wie grundsätzlich auch der Beklagte einräumt. Die von ihm angeregte generelle Standardisierung bedürfte indessen zumindest einer Anpassung der VMWG. Dabei müsste berücksichtigt werden, dass schon der Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital im Umfang von 40% nicht dem Modell entspricht, auf dem die

VMWG beruht, sondern noch demjenigen, welches dem alten Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) und der Verordnung dazu zugrunde lag: Das alte Modell beruhte auf der Annahme, dass 60% des Mietzinses der Fremd- und 40% der Eigenkapitalfinanzierung diene. Bei der Schaffung der VMWG gab der Bundesrat zu bedenken, dass der Mietzins zu ca. 30% die allgemeinen Unkosten decke. Damit entfielen nur 42% auf die Fremdkapitalfinanzierung (60% von 70%), so dass die anwendbaren Überwälzungssätze für Hypothekarzinsveränderungen in Art. 13 VMWG gegenüber den Sätzen der alten VMM um 1% zu senken seien. Bei der eiligen Schaffung der VMWG wurde 1990 übersehen, dass die gleiche Überlegung auch zu einer Reduktion des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital hätte führen müssen, der dann nur noch zu 28% auf den Mietzins überwältzt werden dürfte (40% von 70%). Stattdessen entspricht Art. 16 VMWG nach wie vor dem alten Modell unter der Herrschaft der VMM. Das Bundesgericht liess im Kontext einer Renditeberechnung die Ausschöpfung von 40% statt nur 28% nur unter der Prämisse zu, dass im Umfang der Differenz eine pauschalisierte Anpassung an gestiegene Allgemeinkosten angenommen werden könne (vgl. BGE 120 II 100 E. 5a; was den Teuerungsausgleich auf dem investierten Eigenkapital im Rahmen einer Renditeüberprüfung angeht, ist der Entscheid mittlerweile überholt, BGE 147 III 14 E. 8.3 = Pra 2021 Nr. 16).

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Pauschalen im Gerichtsverfahren jedenfalls nur zulässig, wenn keine verlässlichen Zahlen für einen Vergleich der konkreten Kosten über einen Zeitraum von je fünf, mindestens aber drei Jahren vor der letzten und der aktuellen Mietzinsanpassung verfügbar sind. Dabei hat der Vermieter es sich selbst zuzuschreiben, wenn er die entsprechenden Unterlagen nicht aufbewahrt hat (Art. 20 VMWG; BGE 140 III 433 E. 3.5.1; BGE 117 II 77 E. 3c/bb; BGE 111 II 378 E. 2; BGE 106 II 356 E. 5 = Pra 1981 Nr. 102; BGer in mp 1996, 140 ff.; CPra-BOHNET/BROQUET, Art. 269a OR N 51).

Auf Frage hat der Beklagte auf eine Substantiierung der Veränderung der Allgemeinkosten im beschriebenen Sinn bewusst verzichtet und auch keine Belege dafür offeriert. Damit wäre über die Kostensteigerungen auch nicht Beweis zu führen. Die allgemeine Kostensteigerung wäre daher ohne Weiterungen bei der Berechnung der zulässigen Mietzinserhöhung nicht zu berücksichtigen.

4.4 Zwischenergebnis

Die oben erwähnten Parameter würden gemäss dem Mietzinsrechner der Zürcher Gerichte (<https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/mietzinsrechner.html> [16. Januar 2025]) zum folgenden Ergebnis führen:

Mietzinsrechner

Bisheriger Mietzins	Nettomietzins Fr. 1414.00	Nebenkosten Fr. 105	Bruttomietzins Fr. 1519.00						
Basisdaten	Monat vor der Ankündigung Letzte verbindliche Mietzinsfestsetzung September 2016		Inkrafttreten per Anfang Dezember 2016						
	Aktuelle Mietzinsanpassung November 2023		April 2024						
Referenzzins	Alter Stand 1.75 %	Neuer Stand 1.75 %	Ergibt eine Anpassung um: 0 %	Fr. 0.00					
Kostensteigerung	Pauschale wählen (Normalerweise: 0.25%; <input type="checkbox"/> Merkblatt beachten) <input type="text" value="0.0"/>		Ergibt eine Anpassung um: 0 %	Fr. 0.00					
Kaufkraftsicherung	Alter Stand 106.9	Neuer Stand 114.2	Teuerung 100% 6.829 %	Teuerung 40% 2.732 %	Fr. 38.60				
Mehrleistungen	Investition: Fr. 0.00	Mehrwert 60 %	Lebensdauer 25 J.	Abschrei-Referenz-Ø 4 %	Zins 1.75 %	Kapitalzins 1.875 %	Unterhalt Erhöhung pro Jahr pro Jahr 1.00 %	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Mietzinsanpassung	<input type="button" value="Berechnen"/> <input type="button" value="Zurücksetzen"/>		Mietzinsanpassung: Neuer Nettomietzins: Nebenkosten: Neuer Bruttomietzins:		Fr. 38.60 Fr. 1452.60 Fr. 105.00 Fr. 1557.60				

Der neue Mietzins beruht auf einem Hypothekarzinsatz von 1.75 % und auf dem aktuellen Kosten- und Teuerungsstand (Index-Stand 114.2 Punkte; Basis Mai 2000 = 100 Punkte).

Roger Weber 2003, 2023

5. Unzulässigkeit der unbezifferten Klage

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, war die Bezifferung der Klage für den Kläger von Anfang an zumutbar, denn sein Einwand des übersetzten Ertrags verfängt offensichtlich nicht. Auf die Klage ist daher nicht einzutreten, ohne dass geprüft zu werden bräuchte, wie es sich generell mit unbezifferten Mietzinsanfechtungsklagen verhält. Es bleibt bei der vom Beklagten angezeigten Mietzinserhöhung.

Wie schon im Beschluss vom 19. September 2024 angedeutet, wird das Mietgericht bis zu einem gegenteiligen Entscheid der Rechtsmittelinstanzen unbezifferte Mietzinsanfechtungen aus den vom Beklagten genannten Bedenken nur in Ausnahmefällen zulassen: Zwar soll Art. 85 ZPO der klagenden Partei mit der Möglichkeit einer unbezifferten Klage ein Prozessieren ins Blaue hinaus ersparen, jedoch nur wenn ihr eine Bezifferung von Anfang an unmöglich oder unzumutbar ist. Die Bezifferung der Klage hat allerdings eine wichtige prozessuale Funktion. Ein

Verzicht darauf ist gemäss BGE 148 III 322 nicht schon bei einem Fehlen von Informationen möglich. Vielmehr muss Aussicht darauf bestehen, dass das Informationsdefizit im Beweisverfahren behoben werden kann. Scheint dies wenig wahrscheinlich, ist absehbar, dass die klagende Partei ohnehin wegen der Eventualmaxime in einem frühen Verfahrensstadium zu einer Bezifferung gezwungen sein wird, oder verfügt das Gericht auch im Beweisverfahren über keine Handhabe, die Herausgabe von Unterlagen zu einer Ertragsberechnung zu erzwingen, hat nach der aktuellen Praxis des Mietgerichts (ZMP 2023 Nr. 3) eine Bezifferung von Anfang an zu erfolgen. Dies gilt selbst dort, wo der Vermieter dem Mieter die Unterlagen zu einer an sich möglichen Renditeberechnung nicht herausgibt, denn das Gericht hat keine Handhabe, die Herausgabe zu erzwingen, da Art. 164 ZPO als Rechtsfolge einer Weigerung einzig die Berücksichtigung bei der Beweiswürdigung vorsieht. Dies ist für gewöhnlich gleichzusetzen mit dem Nachweis, dass der Mietzins im vom Mieter behaupteten Umfang zu einer übersetzten Rendite führt. Dass im Rahmen einer Edition bei Dritten wie dem Grundbuch- oder Steueramt oder bei Banken die Anwendung von Zwang möglich ist (Art. 167 ZPO), ändert an der Ausgangslage für gewöhnlich nichts, denn in aller Regel verfügt auch der Vermieter über diese Unterlagen, und eine Edition bei Dritten ist nicht dazu da, Beweismittel zu beschaffen, die die Parteien selber beibringen können. Damit ist es dem Mieter aber immer zumutbar, zumindest den Mietzins zu nennen, den er bei fortbestehender Kooperationsverweigerung des Vermieters als zulässig erachtet. Ihm entsteht aus dieser Rechtsprechung kein Nachteil, denn wenn ihm der Vermieter die bislang verweigerte Einsicht in die Unterlagen doch noch gewährt, kann dies bei den Kostenfolgen berücksichtigt werden, soweit die fehlenden Unterlagen für die Formulierung einer zunächst zu weit gehenden Klage kausal waren. Umgekehrt kann der Mieter wegen des erweiterten Novenrechts in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime (Art. 229 Abs. 3 i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) noch bis zum Beginn der Urteilsberatung gestützt auf die Noven die Klage erweitern, wenn sich nach Offenlegung der Daten herausstellt, dass er zunächst einen zu hohen Mietzins beantragt hat. Das Urteil des Bundesgerichts 4A_24/2024 vom 23. Mai 2024 hat an dieser Ausgangslage nichts geändert, denn das Bundesgericht hat lediglich einen Nichteintretensentscheid der (Freiburger) Vorinstanz gestützt, der mit der Begründung ergangen war, der Kläger hätte seine Klage spä-

testens zu Beginn der Schlussvorträge beziffern müssen. Das Bundesgericht bestätigte dabei zwar explizit, dass die klagende Partei schon mit der Klage darzulegen habe, wieso ihr die sofortige Bezifferung nicht zumutbar sein soll (BGE 148 III 322 E. 3 und 4). Insbesondere hat es darauf bestanden, dass ein blosser Hinweis auf fehlende Informationen nicht genüge (BGer 4A_24/2024, E. 3.5). Anschliessend erwog es hingegen nur, der Beschwerdeführer hätte die Höhe des Anfangsmietzinses spätestens in seinem ersten Schlussvortrag beziffern müssen (E. 3.6). Weiter merkte es an, dass eine Bezifferungspflicht schon in einem früheren Stadium eintreten könne, wenn etwa feststehe, dass das Gericht auf eine Beweisabnahme verzichte, oder wenn das Beweisverfahren nicht das erhoffte Ergebnis zeige (E. 3.5). Zumindest nicht selber angeführt hat es das vom Mietgericht verwendete Argument, wenn eine Bezifferungspflicht ohnehin in einem frühen Stadium drohe, sei die Bezifferung so oder anders nicht unzumutbar. Angesichts des ihm vorgelegten Falles hatte das Bundesgericht zu einer Diskussion dieses Punktes aber auch keinen Anlass. Es ist schlicht nicht zu erkennen, wie sich die Rechtslage angesichts der Bedeutung der Bezifferung für die Verfahrensführung, die Dispositionsmaxime, die Verteidigungsrechte der beklagten Partei und die Urteilstreckung anders gestalten könnte als hier geschildert.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Beim vorliegenden Verfahrensausgang obsiegt der Beklagte vollumfänglich. Der Kläger hat daher die Gerichtskosten zu tragen und dem Beklagten eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

Der Streitwert beträgt entgegen den initialen Angaben des Klägers nicht Fr. 28'800.–, sondern Fr. 77'664.– ([Fr. 1'507.– - Fr. 1'183.40] x 12 x 20).

Es besteht kein Grund, bei der Festsetzung von Gerichtsgebühr und Parteientschädigung von den ordentlichen Ansätzen abzuweichen, mit einer Reduktion auf je 2/3 der ordentlichen Gebühr wegen der Streitwertberechnung aufgrund von periodischen Leistungen (je § 4 Abs. 3 der Verordnungen des Obergerichts über die Gerichts- und Anwaltsgebühren). Auf eine zusätzliche Reduktion der Gerichtsgebühr wegen Erledigung ohne Anspruchsprüfung ist zu verzichten, denn wie die

vorstehenden Ausführungen zeigen, hat der Fall weder dem Gericht noch den Parteien einen geringeren Aufwand verursacht als bei einer materiellen Behandlung der Klage.

Der Kostenvorschuss des Klägers unterliegt noch der Zivilprozessordnung in der Fassung vor dem 1. Januar 2025 (Art. 407f revZPO). Der Umstand spielt hier aber keine Rolle, denn der Kläger hat sämtliche Kosten zu tragen, und der von ihm erhobene Vorschuss deckt dieselben nicht.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich
© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw N. Nabholz, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident