

## **ZMP 2025 Nr. 22**

**Art. 270 OR; Art. 85 ZPO; Art. 107 Abs. 1 lit. a und b ZPO; Art. 164 ZPO; Art. 229 Abs. 3 ZPO; Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO. Anfechtung des Anfangsmietzinses. Grundsätzliche Unzulässigkeit der unbezifferten Klage.**

*Um der klagenden Partei ein Prozessieren ins Blaue hinaus zu ersparen, erlaubt ihr Art. 85 ZPO eine unbezifferte Klage. Die Bezifferung der Klage hat allerdings eine wichtige prozessuale Funktion. Ein Verzicht darauf ist gemäss Bundesgericht 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 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 eine Bezifferung von Anfang an zu erfolgen. Gewährt die Vermieterin die bislang verweigerte Einsicht in die Unterlagen doch noch, kann dies bei den Kostenfolgen berücksichtigt werden, soweit die fehlenden Unterlagen für eine zunächst zu weit gehende Klage kausal waren. Umgekehrt kann der Mieter die Klage wegen des erweiterten Novenrechts in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime noch bis zum Beginn der Urteilsberatung ändern, wenn sich nach Offenlegung der Daten herausstellt, dass er zunächst einen zu hohen Mietzins beantragt hat.*

Aus der Verfügung des **Mietgerichts Zürich MJ250072-L** vom 21. Oktober 2025 (eine Anfechtung unterblieb, nachdem der Kläger in einem Vergleich in einem Parallelverfahren [Mängel, MJ250052-L] den vertraglichen Anfangsmietzins anerkannt hatte; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiber Marques):

«(...)

### **Rechtsbegehren:**

- «1. Es sei festzustellen, dass der im Untermietvertrag vom 12. Oktober 2023 zwischen dem Kläger und der Beklagten vereinbarte Anfangsmietzins nichtig ist.
2. Es sei der Anfangsmietzins des Untermietvertrags vom 12. Oktober 2023 zwischen dem Kläger und der Beklagten rückwirkend ab 22. September 2023 durch das Gericht neu festzusetzen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.»

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1.1 Mit Untermietvertrag vom 10. bzw. 12. Oktober 2023 mietete der Kläger von der Beklagten ein Zimmer in einer Zweizimmerwohnung an der N.-strasse x in Zürich. Mietbeginn sollte der 22. September 2023 sein. Den Mietzins setzten die Parteien auf Fr. 1'065.– pro Monat fest. Nach Darstellung des Klägers verwendete die Beklagte für die Festsetzung des Anfangsmietzinses das amtliche Formular nicht. Zwischen den Parteien scheint unbestritten zu sein, dass der Mietvertrag am vorgesehenen Datum seine Wirkungen entfaltete und dass er bis zum 31. März 2025 Bestand hatte, denn die Streitwertberechnung laut dem Protokoll der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich fusst auf einer Mietzinsdifferenz von Fr. 286.– pro Monat während 18 Monaten.

Unter anderem wegen angeblicher Mängel an der Mietsache wandte sich der Kläger mit Eingabe vom 17. April 2025 an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich und forderte diverse Beträge, vorab unter dem Titel der Mietzinsminderung. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung verlangte er sodann, der Anfangsmietzins sei für missbräuchlich zu erklären und «auf das zulässige Mass in Höhe von Fr. 760.– zuzüglich eines Möblierungszuschlags von 2.5 % herabzusetzen». Den an der Schlichtungsverhandlung vom 11. August 2025 unter Widerrufsvorbehalt geschlossenen Vergleich widerrief die Beklagte fristgerecht.

1.2 Der Kläger reichte am 3. Oktober 2025 (Datum des Poststempels) die vorliegende Klage sowie die ihm am 5. September 2025 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 27. August 2025 ein.

2.1 Teilt der Vermieter dem Mieter den Anfangsmietzins nicht mit dem dafür gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR sowie § 229b EG ZGB/ZH vorgesehenen Formular mit, so erweist sich der vereinbarte Mietzins als nichtig. Im Rahmen einer Anfechtungsklage kommt es in diesen Fällen zu einer gerichtlichen Mietzinsfestsetzung

aufgrund aller verfügbaren Daten (BGE 141 III 583 E. 3.1 und 3.2.1; BGE 121 III 56). Unter anderem kann sich das Gericht zumindest bei neueren Bauten, d.h. bei solchen, die vor weniger als 30 Jahren erstellt oder vom Vermieter erworben wurden, auch auf eine Ertragsberechnung stützen, wie es der Kläger hier auch verlangt (BGE 144 III 514 E. 3). Auch die übrigen absoluten Kriterien von Art. 269a OR können massgeblich sein, u.U. aber auch der zuvor bezahlte Mietzins und weitere Faktoren wie amtliche Statistiken oder das Ermessen des Gerichts (BGer 4A\_623/2013 vom 11. April 2014 E. 2.2.3). Wenn das Gericht bei einem Untermietvertrag den angemessenen Mietzins festlegen muss, sind die Umstände, unter denen der Hauptvertrag abgeschlossen wurde, sowie die Entwicklung des Mietzinses dieses letzteren zu berücksichtigen (BGE 124 III 660 E. 2.2). Wie die Festsetzung genau erfolgt, unterliegt einem Rechtsfolgeermessen des Gerichts (ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.2).

2.2 Bei der hier zu beurteilenden Klage auf gerichtliche Anfangsmietzinsfestsetzung wegen Nichtverwendung des amtlichen Formulars handelt es sich der Sache nach um eine kombinierte Feststellungs- und Gestaltungsklage, für deren Bezifferung Art. 84 Abs. 2 ZPO und Art. 85 ZPO analog anwendbar sind (ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.1; KUKO ZPO-OBERHAMMER/PH. WEBER, Art. 85 N 11). Die blosser Feststellung der Nichtigkeit des festgesetzten Mietzinses hat dabei insoweit keine selbständige Bedeutung, als dafür allein kein hinreichendes Feststellungsinteresse besteht: Das Rechtsschutzziel einer Anfechtungsklage kann nur dann erreicht werden, wenn die entstandene Vertragslücke durch das Gericht in einer bestimmten Weise geschlossen werden kann. Dies setzt die Festsetzung eines konkreten Anfangsmietzinses voraus.

2.3.1 Ein Rechtsbegehren ist gehörig zu beziffern (BGE 148 III 322 E. 2-3) und überdies so bestimmt zu formulieren, dass es bei Gutheissung der Klage zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3).

Das Erfordernis eines bestimmten Rechtsbegehrens findet seine Begründung in erster Linie im Dispositionsgrundsatz gemäss Art. 58 Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Legt man die Schwelle für

unbestimmte Rechtsbegehren zu tief, so würde dieses Prinzip ausgehöhlt. Überdies soll der beklagten Partei durch ein bestimmtes Begehren das Prozessrisiko klar gemacht werden, welches mit der Klage verbunden ist. Ausnahmen rechtfertigen sich deshalb nur, wo eine bestimmte bzw. bezifferte Klage zu einer unzumutbaren Härte für die klagende Partei führen würde (KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, Art. 85 N 1). Ein milderer Massstab ist für das Schlichtungsverfahren anzulegen, denn dieses hat gerade bei von Laien angestregten Prozessen auch den Zweck, das Gerichtsverfahren vorzubereiten und mit der klagenden Partei ein zulässiges Rechtsbegehren zu formulieren.

2.3.2 Nach Art. 85 ZPO ist eine unbezifferte Klage möglich, wenn für die klagende Partei eine Bezifferung zu Beginn des Prozesses unmöglich oder unzumutbar ist. Diesfalls ist ein Mindeststreitwert anzugeben, welcher als vorläufiger Streitwert gilt. Liefert erst das Beweisverfahren die Grundlage zur Bezifferung der Klage, ist der klagenden Partei zu gestatten, die Präzisierung erst nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung durch die beklagte Partei vorzunehmen (ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.1; BGer 5A\_847/2021 vom 10. Januar 2023 E. 4.2.2; BGE 140 III 490 E. 4.3.1). Das Bundesgericht nimmt es mit der Bezifferungspflicht streng und verlangt von einer klagenden Partei, dass sie in der Klage selber darlegt, dass und weshalb ihr eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar sein soll (vgl. dazu BGE 149 III 405 E. 4; BGE 148 III 422 E. 3.2; BGE 142 III 102 E. 5.3; BGE 137 III 617 E. 4.3; BGer 4A\_24/2024 vom 23. Mai 2024 E. 3.4–6; BGer 4A\_409/2022 vom 19. September 2023 4A\_409/2022 E. 5.2; zur Stufenklage s. [zur Publ. best.] BGer 4A\_384/2024 vom 3. März 2025; vgl. zur Berücksichtigung eines obstruktiven Verhaltens der Gegenseite bei der Regelung der Prozesskosten ZMP 2023 Nr. 3).

Mit anderen Worten muss die klagende Partei bei Einreichung einer unbezifferten Klage ihr Begehren so weit wie möglich beziffern und, wo dies nicht möglich ist, aufzeigen, dass die Voraussetzungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind (BGE 148 III 322 E. 2.2, E. 3.4 und E. 3.8; BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Ein blosser Hinweis auf fehlende Informationen genügt dabei nicht. Die klagende Partei muss vielmehr schlüssig darlegen, dass ihr die Bezifferung der Klage «aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar» ist (BGE 148 III 322

E. 3.8; BGE 140 III 409 E. 4.3.2; ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.1). Nur soweit ein Beweisverfahren schon für schlüssige Behauptungen unabdingbar ist, fehlt es überhaupt an der Möglichkeit der Bezifferung (OGer ZH, Urteil PD190018 vom 18. März 2020 E. 2.4.6; vgl. BGE 140 III 409 E. 4.3.2).

Damit kann eine unbezifferte Forderungsklage gar nicht zur Anwendung gelangen, wenn sie für die Zwecke der klagenden Partei nicht erforderlich ist, namentlich was das Kostenrisiko, die Novenschranke oder eine nachträgliche Klagebeschränkung angeht, ebenso wenn die klagende Partei möglicherweise ohnehin in einem frühen Verfahrensstadium zu einer Bezifferung gezwungen sein wird, mithin die Schwierigkeit der Bezifferung nicht lediglich von vorübergehender Natur ist (ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.3.3; vgl. CR CPC-BOHNET, Art. 85 N 14).

2.3.3 Zu beachten ist, dass das Gesetz dem Mieter im Zusammenhang mit Mietzinsanfechtungen kein materielles Editions- oder Auskunftsrecht zur Verfügung stellt, mit dem er oder auch das Gericht den Vermieter etwa zur Herausgabe von Unterlagen für eine Ertragsberechnung oder eine anderweitige Bestimmung eines Anfangsmietzinses zwingen könnte (vgl. BGE 142 III 375 E. 3.3). Es besteht zwar eine prozessuale Editionsverpflichtung des Vermieters als Prozesspartei. Einzige Sanktion ist aber die Berücksichtigung der Mitwirkungsverweigerung bei der Beweiswürdigung (Art. 164 ZPO). Dem Mieter steht es in dieser Situation frei, den zulässigen Mietzins nach bestem Wissen zu schätzen, allenfalls anhand einer Statistik. Allerdings zwingt ihn dies grundsätzlich auch zu einer Bezifferung der Klage von Anfang an, denn wenn eine Herausgabe von Unterlagen im Beweisverfahren nicht richterlich angeordnet werden kann, kann sich auch die Bezifferung schon zu Beginn des Verfahrens nicht als unmöglich oder unzumutbar im Sinne von Art. 85 ZPO erweisen – vielmehr ist sie für einen geordneten Verfahrensablauf trotz der Schwierigkeiten bei der Einschätzung der Situation unerlässlich, damit die Grenzen der Entscheidungsmacht des Gerichts aufgrund der Dispositionsmaxime von Anfang an klar sind. Wird trotz einer an sich erforderlichen anfänglichen Bezifferung kein hinreichend bestimmter Antrag gestellt, so liegt kein Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO vor und kann dieser nicht durch Ansetzen einer Frist zur Verbesserung geheilt werden. Vielmehr ist auf die Klage grundsätzlich sogleich

nicht einzutreten (ZMP 2023 Nr. 3 E. 2.1; BGE 148 III 322; BGE 140 III 409 E. 4.3.2).

Aus der Pflicht zur sofortigen Bezifferung kann dem Mieter auch kein relevanter Nachteil entstehen: Legt der Vermieter die von ihm verlangten Daten im Laufe des Verfahrens vor, so kann der Mieter wegen des unbeschränkten Novenrechts infolge der sozialen Untersuchungsmaxime seine Klage nicht nur jederzeit reduzieren (Art. 227 Abs. 3 ZPO), sondern sie auch bis zum Beginn der Urteilsberatung erweitern (Art. 229 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 230 ZPO, Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO und Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Soweit sich die eingeklagte Herabsetzung als nicht gerechtfertigt erweist, muss der Mieter auch bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht mit Nachteilen rechnen, soweit die zunächst fehlenden und erst im Verfahren beigebrachten Informationen des Vermieters sich für seine ursprünglichen Anträge als kausal erweisen (Art. 107 Abs. 1 lit. a und b ZPO).

3. Vorliegend kann dem Rechtsbegehren des Klägers zwar entnommen werden, dass er nebst der Feststellung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses auch dessen Reduktion verlangt; allerdings ergibt sich daraus nicht, auf welchen Betrag der Kläger den Mietzins herabgesetzt haben will. Darüber hinaus unterliess dieser es auch, zumindest einen Mindeststreitwert anzugeben, wobei aber auch ein solcher keine genügende Bezifferung darstellen würde. Entsprechend ist vorliegend von einer unbezifferten Forderungsklage im Sinne von Art. 85 ZPO auszugehen.

Dabei unterliess es der Kläger auch nur ansatzweise in schlüssiger und objektiv nachvollziehbarer Weise darzulegen, dass und warum ihm die Bezifferung seiner Klage bereits zu Beginn des Verfahrens unmöglich oder unzumutbar sein soll. Das von ihm beklagte Fehlen von Informationen genügt dafür nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht. Vor diesem Hintergrund sind auch die klägerischen Editionsbegehren, wonach einerseits die Eigentümerin der Liegenschaft zur Offenlegung der Nettorendite samt allen dazu relevanten Unterlagen und Belegen anzuhalten und andererseits die Beklagte zur Offenlegung ihres amtlichen Anfangsmietzinsformulars aufzufordern sei, wie gezeigt unbehelflich. Das Gericht könnte eine unterbliebenen Offenlegung von Unterlagen durch die Untervermietete-

rin einzig bei der Beweiswürdigung berücksichtigen. Um eine solche aber überhaupt vornehmen zu können, muss es wissen, wo die Grenzen der Dispositionsmaxime im konkreten Fall liegen. Dies setzt einen konkreten Antrag des Mieters voraus. Was eine Ertragsberechnung hinsichtlich des Hauptmietzinses angeht, kann eine solche von vornherein nicht massgeblich sein, denn der (nicht angefochtene) Hauptmietzins repräsentiert *tel quel* die Kosten der Mieterin/Untervermieterin, welche die Grundlagen für eine Berechnung des zulässigen Ertrags im Untermietverhältnis bilden.

Der mittlerweile anwaltlich vertretene Kläger hat sich nicht an das von der Schlichtungsbehörde formulierte Begehren gehalten, sondern stellt die Höhe des festzusetzenden Mietzinses mit der Formulierung ins Belieben des Gerichts, der Mietzins sei neu festzusetzen. Auch der schriftlichen Klagebegründung sind keine genaueren Angaben zu entnehmen. Den theoretischen Ausführungen zur Art und Weise der Bestimmung des Anfangsmietzinses folgt einzig der vage Hinweis, gestützt auf die Mietpreiserhebung der Stadt Zürich sei davon auszugehen, dass ein angemessener Mietzins sich innerhalb des 10. Perzentils der Statistik bewegen müsse. Unter Berücksichtigung eines 10 %-igen Untervermietungszuschlags sowie eines Möblierungszuschlags von Fr. 4.– führe dies zu einem Mietzins «von rund Fr. 720.–». Damit genügt der Kläger den Anforderungen an eine unbezifferte Klage selbst dann nicht, wenn eine solche aufgrund der konkreten Umstände zulässig wäre.

4. Nach dem Gesagten wurde trotz anfänglich erforderlicher Bezifferung kein hinreichend bestimmtes und beziffertes Rechtsbegehren gestellt, weshalb auf die Klage ohne Ansetzung einer Frist zur Mängelbehebung nicht einzutreten ist.

## II.

Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Kläger vollumfänglich kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Auch zum Streitwert hat der Kläger sich nicht geäußert (act. 1). Analog zu den Annahmen der Schlichtungsbehörde ist von einer Mietdauer von 18 Monaten auszugehen, was gestützt auf die vagen Angaben des Klägers zum anvisierten Mietzins («rund Fr. 720.–» pro Monat) und auf den vertraglich vereinbarten Mietzins

von Fr. 1'065.– zu einem Streitwert von Fr. 6'210.– führt ([Fr. 1'065.– - Fr. 720.–] x 18). Da eine Entscheidung ohne Anspruchsprüfung erfolgt, ist die ordentliche Gebühr gestützt auf § 10 Abs. 1 GebV auf 2/3 zu senken.

Es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Dem Kläger nicht, weil er unterliegt, und der Beklagten nicht mangels Umtrieben.

(...))»

**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 A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident