

ZMP 2026 Nr. 6

Art. 269a lit. b OR. Mietzinserhöhungen aufgrund einer allgemeinen Kostensteigerung. Neubauten. Pauschalen.

Gemäss der erst kürzlich wieder bestätigten Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen Pauschalen zur Berechnung von Mietzinserhöhungen gestützt auf allgemeine Kostensteigerungen nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen, wenn ein Vergleich der konkreten Kosten aufgrund zweier Mehrjahresperioden nicht möglich ist oder von Pauschalen ein genaueres Ergebnis zu erwarten ist. Beim konkreten Nachweis sind die entstandenen Allgemeinkosten umfassend darzulegen, und grössere Investitionen sind auf einen angemessenen Abschreibungszeitraum zu verteilen. Grundsätzlich sind die Kosten pro einzelnes Mietobjekt darzulegen. Eine Berechnung über eine ganze Liegenschaft oder gar ein ganzes Areal hinweg setzt voraus, dass eine individuelle Betrachtung einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen würde und dass von der Gesamtschau nicht die Gefahr einer Verzerrung ausgehen kann wie namentlich bei der Berechnung über Gebäude unterschiedlichen Alters hinweg. Bei Neubauten entstehen für gewöhnlich zu Beginn tiefe Unterhaltskosten, wie dies auch durch eine aktuelle Studie bestätigt wird. Auf dieser Überlegung beruht auch die «raison d'être» des Kriteriums der kostendeckenden Bruttorendite. Weil zu Beginn der Existenz eines Gebäudes per se nicht zwei Vergleichsperioden miteinander verglichen werden können, muss am Ende zwar mit einer Pauschale operiert werden. Dabei kann als Indiz auch die Kostenentwicklung in den ersten Jahren des Bestehens der Überbauung berücksichtigt werden. In eine solche Rechnung dürfen keine Positionen einfliessen, die laut Mietvertrag über Nebenkosten abzurechnen sind. Auszuklammern sind auch wertvermehrnde Investitionen. Diese sind mit entsprechender Begründung separat auf dem Erhöhungsformular anzuzeigen. Die Prämien für Mietkautionsversicherungen stellen auch dann keine relevanten Allgemeinkosten dar, wenn sie von der Vermieterin getragen werden.

Bezüglich der echten Allgemeinkosten ergibt sich generell und auch im vorliegenden Fall, dass die Unterhaltskosten in der Anfangsphase nach Erstellung einer Überbauung bei weitem nicht den bei älteren Bauten dafür gedachten Anteil des Mietzinses beanspruchen. In den ersten zehn Jahren seit der Fertigstellung eines Gebäudes rechtfertigt sich daher keine Erhöhungspauschale.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ240016-L vom 22. April 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Ebnöther, Nef; Gerichtsschreiber Marques):

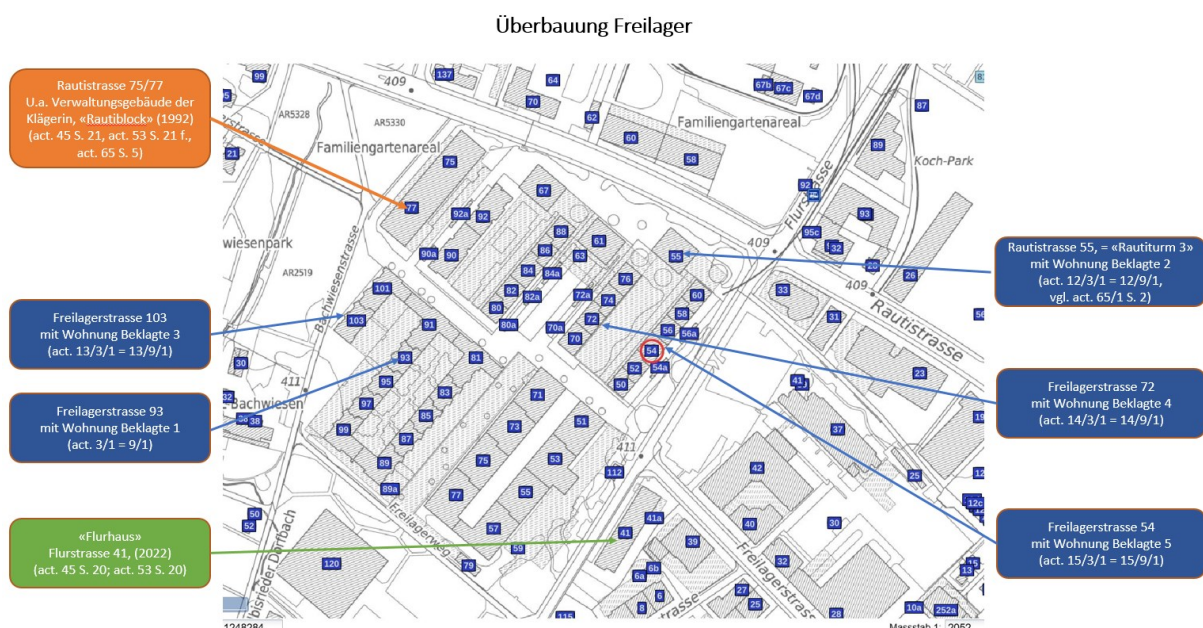
«(...)

Das Mietgericht zieht in Betracht:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

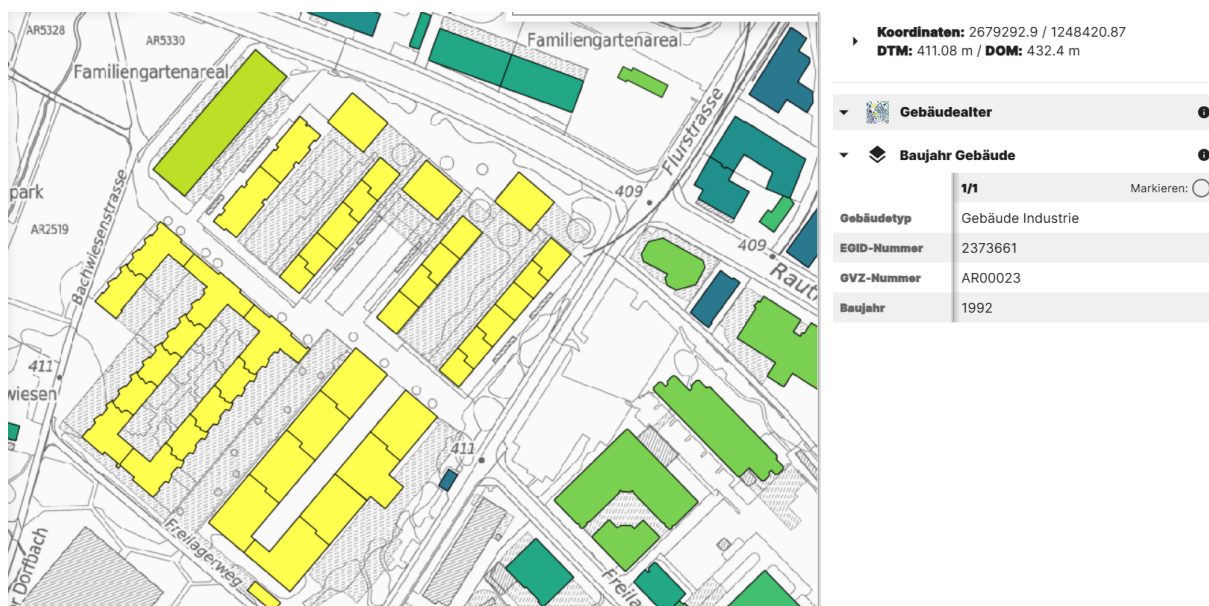
1.1 Sachverhalt¹

Bei der Überbauung Freilager handelt es sich um einen Gebäudekomplex im Bereich Freilager-, Flur- und Rautistrasse in Zürich, der sich im Eigentum der Vermieterin befindet und von ihr auch verwaltet wird. Während den Parteien und ihren Anwälten die Lage der einzelnen Gebäude und Objekte klar ist, fällt die Betrachtung von aussen nicht ganz leicht. Zur besseren Orientierung hilft ein Ausschnitt aus der Karte der Stadt Zürich gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich mit den einzelnen Hausnummern:



¹ Anm. d. Red.: Entgegen den Gepflogenheiten erfolgt keine durchgehende Anonymisierung des Entscheids. Dieser betrifft letztlich hunderte von Anfechtungsverfahren, die auch in den Medien hohe Wellen geschlagen und damit eine gewisse Berühmtheit erlangt haben. Für das Verständnis des Urteils sind Bezeichnung und Lage der einzelnen Gebäude im «Freilager»-Areal unerlässlich. Die Namen der Beteiligten sind wie gewohnt unkenntlich gemacht.

Nicht alle Gebäude im Komplex «Freilager» sind gleich alt. So wurden der «Rautiblock» (Rautistrasse 75 und 77), welcher auch die Verwaltung der Vermieterin beherbergt, bereits 1992 erstellt, während der Rest im Jahr 2016 neu überbaut und danach vermietet wurde. Das sog. «Flurhaus» (Flurstrasse 41 und 41a) wurde gar erst 2022 fertiggestellt. Zur Veranschaulichung hier die entsprechende Karte «Gebäudealter» aus dem GIS-Browser (gelb = Baujahr 2016, hellgrün = Baujahr 1992 [in der Legende wird das Alter des «Rautiblocks» angezeigt; das «Flurhaus» ist noch nicht eingefärbt]):



1.1.1 Mit Vertrag vom 2. Mai 2016 mieteten die Mieter 1.1 und 1.2 von der Vermieterin eine 5½ - Zimmerwohnung an der Freilagerstrasse 93 in 8047 Zürich. Mietbeginn war gemäss Ziff. 5 des Vertrages der 1. November 2016 oder der Zeitpunkt einer allenfalls früheren Übergabe. Eine Kündigung kann auf jedes Monatsende mit einer Frist von mindestens drei Monaten ausgesprochen werden. Der Mietzins wurde auf Fr. 3'980.– netto pro Monat festgelegt, zuzüglich einer Akontozahlung von monatlich Fr. 290.– für Nebenkosten. Gemäss Ziff. 4.5.F umfassen diese die Aufwendungen für Heiz- und Warmwasserkosten, Energiebezug zur Regeneration der Wärmepumpen via Fernwärmeverbund, Boiler-Entkalkung, Lüftung der Miet- und Allgemeinräume inkl. sämtliche der damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachung, Ersatz Filter und Verbrauchsmaterial, Reinigung der Lüftungskanäle, Allgemeinstrom, Wasserverbrauch / Abwasser / Kanalisation / Kehricht inkl.

entsprechender Grundgebühren, Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Feuerlöscher, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen etc., Abonnement und Gesprächstaxen Nottelefon Lift, Service und Reinigung Pumpenschächte, Unterflurcontainer, Hauswartung inkl. Personalnebenkosten oder MWSt, Sozialleistungen, Hauswartferienvertretungen, Hauswartraumiete, Kleinspesen, Hauswartmaterial, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Reinigung der allg. Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Leuchtmittlersatz, Umgebungspflege sowie Reinigung und Unterhalt der Umgebungsbeleuchtung und anderen der Mieterschaft zur Verfügung stehenden Anlagen und Bauten, Unterhalt der Pflanztröge, Grünabfuhr sowie Gartenabraum, Schnee- und Eisräumung inkl. Salz, Präventivspülungen der Kanalisation sowie der Zu- und Abluftanlagen, Antennen und Urheberrechtsgebühren, Ablese- und Wartungskosten für die Zähler zur individuellen Abrechnung von Kalt-/Warmwasser, Wärme und Kälte und 4% Verwaltungshonorar für die Bruttokosten für die Nebenkostenabrechnung zuzüglich MWSt. Weiter hatten die Mieter ein Depot von Fr. 12'810.– zu leisten.

Mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2017 teilte die Vermieterin den Mietern 1 eine Mietzinssenkung per 1. November 2017 mit, gab dabei die Referenzzinssenkung von 1.75% auf 1.5% weiter und verrechnete die Teuerung sowie im Ausmass von einer Pauschale von 0.5% pro Jahr eine allgemeine Kostensteigerung. Dabei verwendete sie als Stichtag nicht den vertraglich vorgesehenen Mietbeginn, sondern den 30. April 2016, also das Monatsende vor der Vertragsunterzeichnung, das auch schon im Mietvertrag als massgeblich bezeichnet worden war. Per 1. Juli 2020 erfolgte gestützt auf ein amtliches Formular vom 11. März 2020 eine weitere Mietzinssenkung auf Fr. 3'844.– netto. Hier wurde die Referenzzinssenkung auf 1.25% weitergegeben. Die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung wurden nach dem gleichen Muster verrechnet wie bei der vorausgegangenen Senkung. Sodann brachte die Vermieterin einen Erhöhungsvorbehalt an unter dem Titel der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 3.28%. Mit amtlichem Formular vom 5. Juli 2023 erhöhte die Vermieterin per 1. November 2023 den Nettomietzins auf Fr. 4'108.– unter Berufung auf die Erhöhung des Referenzzinses auf 1.5% sowie die seit dem Stichtag der Senkungsmitteilung per 1. Juli 2020 eingetretene Teuerung und allgemeine Kostensteigerung. Unter dem zuletzt genannten

Titel verrechnete die Vermieterin auch hier eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr. Einen Vorbehalt brachte sie nicht mehr an. Um diese Mietzinserhöhung dreht sich der vorliegende Prozess, wobei nur die allgemeine Kostensteigerung umstritten ist.

1.1.2 Mit Vertrag vom 21. Februar 2017 mieteten die Mieter 2.1 und 2.2 von der Vermieterin eine 3½ - Zimmerwohnung (Maisonette) an der Rautistrasse 55 in 8047 Zürich. Die Wohnung liegt im x. OG eines der sog. «Rautitürme» – nicht zu verwechseln mit dem 1992 erstellten «Rautiblock» an der Rautistrasse 75/77 (vgl. [...] sowie bez. Bezeichnung in [...]), aus welchem Dokument klar wird, dass eine Wohnung mit der ID yyy.zzz im «Rautiturm 3» liegt). Mietbeginn war gemäss Ziff. 5 des Vertrages der 1. April 2017 oder der Zeitpunkt einer allenfalls früheren Übergabe. Eine Kündigung kann auf jedes Monatsende mit einer Frist von mindestens drei Monaten ausgesprochen werden. Der Mietzins wurde auf Fr. 3'140.– netto pro Monat festgelegt, zuzüglich einer Akontozahlung von monatlich Fr. 300.– für Nebenkosten. Gemäss Ziff. 4.5.F umfassen diese die gleichen Aufwendungen wie im Mietvertrag mit den Mietern 1. Weiter hatten die Mieter ein Depot von Fr. 10'320.– zu leisten.

Mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2017 teilte die Vermieterin den Mietern 2 eine Mietzinssenkung per 1. April 2018 mit, gab dabei die Referenzzinssenkung von 1.75% auf 1.5% weiter und verrechnete die Teuerung sowie im Ausmass von einer Pauschale von 0.5% pro Jahr eine allgemeine Kostensteigerung. Dabei verwendete sie als Stichtag den 31. Januar 2017, also das Monatsende vor Unterzeichnung des Mietvertrags, welches auch schon im Mietvertrag als massgeblich bezeichnet worden war. Per 1. Juli 2020 erfolgte gestützt auf ein amtliches Formular vom 12. März 2020 eine weitere Mietzinssenkung auf Fr. 3'026.– netto, wobei hier angegeben wurde, die Nebenkostenakontozahlungen verblieben bei Fr. 450.– monatlich. Hier wurde die Referenzzinssenkung auf 1.25% weitergegeben. Die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung wurden nach dem gleichen Muster verrechnet wie bei der vorausgegangenen Senkung. Mit amtlichem Formular vom 6. Juli 2023 erhöhte die Vermieterin per 1. November 2023 den Nettomietzins auf Fr. 3'234.– unter Berufung auf die Erhöhung des Referenzzinses auf 1.5% sowie

die seit dem Stichtag der Senkungsmitteilung per 1. Juli 2020 eingetretene Teuerung und allgemeine Kostensteigerung. Unter dem zuletzt genannten Titel verrechnete die Vermieterin auch hier eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr (act. 12/3/4 = 12/9/2/1-2). Um diese Mietzinserhöhung dreht sich der vorliegende Prozess, wobei auch hier nur die allgemeine Kostensteigerung umstritten ist.

1.1.3 Mit Vertrag vom 21. Oktober 2015 mieteten die Mieter 3.1 und 3.2 von der Vermieterin eine 3½ - Zimmerwohnung an der Freilagerstrasse 103 in 8047 Zürich. Mietbeginn war gemäss Ziff. 5 des Vertrages der 1. Juli 2016. Es wurde aber festgehalten, dass der Vertrag vor Bauvollendung abgeschlossen wurde, und es wurden die Folgen einer früheren oder späteren Übergabe geregelt. Eine Kündigung kann auf jedes Monatsende mit einer Frist von mindestens drei Monaten ausgesprochen werden. Der Mietzins wurde auf Fr. 2'615.– netto pro Monat festgelegt, zuzüglich einer Akontozahlung von monatlich Fr. 200.– für Nebenkosten. Gemäss Ziff. 4.5.F umfassen diese die gleichen Aufwendungen wie im Mietvertrag mit den Mietern 1. Weiter hatten die Mieter ein Depot von Fr. 8'445.– zu leisten.

Mit amtlichem Formular vom 15. Juni 2017 teilte die Vermieterin den Mietern 3 eine Mietzinssenkung per 1. Oktober 2017 mit, gab dabei die Referenzzinssenkung von 1.75% auf 1.5% weiter und verrechnete die Teuerung sowie im Ausmass von einer Pauschale von 0.5% pro Jahr eine allgemeine Kostensteigerung. Dabei verwendete sie als Stichtag den 31. Januar 2016, also ein Datum mehrere Monate vor dem geplanten Mietbeginn, aber auch mehrere Monate nach Vertragsunterzeichnung, während im Mietvertrag selber keine Berechnungsbasis angegeben wurde. Per 1. Juli 2020 erfolgte gestützt auf ein amtliches Formular vom 11. März 2020 eine weitere Mietzinssenkung auf Fr. 2'538.– netto pro Monat, bei unveränderten Nebenkosten. Hier wurde die Referenzzinssenkung auf 1.25% weitergegeben. Die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung wurden nach dem gleichen Muster verrechnet wie bei der vorausgegangenen Senkung. Mit amtlichem Formular vom 6. Juli 2023 erhöhte die Vermieterin per 1. November 2023 den Nettomietzins auf Fr. 2'712.– unter Berufung auf die Erhöhung des Referenzzinses auf 1.5% sowie die seit dem Stichtag der Senkungsmitteilung per 1. Juli 2020 ein-

getretene Teuerung und allgemeinen Kostensteigerungen. Unter dem zuletzt genannten Titel verrechnete die Vermieterin auch hier eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr. Um diese Mietzinserhöhung dreht sich der vorliegende Prozess, wobei ebenfalls nur die allgemeine Kostensteigerung umstritten ist.

1.1.4 Mit Vertrag vom 4. März 2015 mieteten die Mieter 4.1 und 4.2 von der Vermieterin eine 4½ - Zimmerwohnung an der Freilagerstrasse 72 in 8047 Zürich. Mietbeginn war gemäss Ziff. 5 des Vertrages wie im Falle der Mieter 3 der 1. Juli 2016. Es wurde auch hier festgehalten, dass der Vertrag vor Bauvollendung abgeschlossen wurde, und es wurden die Folgen einer früheren oder späteren Übergabe geregelt. Eine Kündigung kann auf jedes Monatsende mit einer Frist von mindestens drei Monaten ausgesprochen werden. Der Mietzins wurde auf Fr. 2'600.– netto pro Monat festgelegt, zuzüglich einer Akontozahlung von monatlich Fr. 240.– für Nebenkosten. Gemäss Ziff. 4.5.F umfassen diese die gleichen Aufwendungen wie im Mietvertrag mit den Mietern 1. Weiter hatten die Mieter ein Depot von Fr. 8'520.– zu leisten.

Mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2017 teilte die Vermieterin den Mietern 4 eine Mietzinssenkung per 1. Oktober 2017 mit, gab dabei die Referenzzinssenkung von 1.75% auf 1.5% weiter und verrechnete die Teuerung sowie im Ausmass von einer Pauschale von 0.5% pro Jahr eine allgemeine Kostensteigerung. Dabei verwendete sie als Stichtag den 31. Januar 2015, also mehr als ein Jahr vor dem geplanten Mietbeginn, aber nur gut einen Monat vor der Vertragsunterzeichnung, während im Mietvertrag selber keine Berechnungsbasis angegeben worden war. Per 1. Juli 2020 erfolgte gestützt auf ein amtliches Formular vom 11. März 2020 eine weitere Mietzinssenkung auf Fr. 2'452.– netto pro Monat, bei unveränderten Nebenkosten. Hier wurde die Referenzzinssenkung auf 1.25% weitergegeben. Die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung wurden nach dem gleichen Muster verrechnet wie bei der vorausgegangenen Senkung. Mit amtlichem Formular vom 6. Juli 2023 erhöhte die Vermieterin per 1. November 2023 den Nettomietzins auf Fr. 2'620.– unter Berufung auf die Erhöhung des Referenzzinses auf 1.5% sowie die seit dem Stichtag der Senkungsmitteilung per 1. Juli 2020 eingetretene Teuerung und allgemeine Kostensteigerung. Unter dem zuletzt genannten Titel verrechnete die Vermieterin auch hier eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro

Jahr. Um diese Mietzinserhöhung dreht sich der vorliegende Prozess, wobei ebenfalls nur die allgemeine Kostensteigerung umstritten ist.

1.1.5 Mit Vertrag vom 10. Mai 2015 mieteten die Mieter 5.1 und 5.2 von der Vermieterin eine 4½ - Zimmerwohnung an der Freilagerstrasse 54 in 8047 Zürich. Mietbeginn war gemäss Ziff. 5 des Vertrages der 1. November 2016. Es wurde auch hier festgehalten, dass der Vertrag vor Bauvollendung abgeschlossen wurde, und es wurden die Folgen einer früheren oder späteren Übergabe geregelt. Eine Kündigung kann auf jedes Monatsende mit einer Frist von mindestens drei Monaten ausgesprochen werden. Der Mietzins wurde auf Fr. 2'550.– netto pro Monat festgelegt, zuzüglich einer Akontozahlung von monatlich Fr. 240.– für Nebenkosten. Gemäss Ziff. 4.5.F umfassen diese die gleichen Aufwendungen wie im Mietvertrag mit den Mietern 1. Weiter hatten die Mieter ein Depot von Fr. 8'370.– zu leisten.

Mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2017 teilte die Vermieterin den Mietern 5 eine Mietzinssenkung per 1. Dezember 2017 mit, gab dabei die Referenzzinssenkung von 1.75% auf 1.5% weiter und verrechnete die Teuerung sowie im Ausmass von einer Pauschale von 0.5% pro Jahr eine allgemeine Kostensteigerung. Dabei verwendete sie als Stichtag den 30. April 2015, also das Monatsende vor der Vertragsunterzeichnung, während im Mietvertrag selber keine Berechnungsbasis angegeben worden war. Per 1. Juli 2020 erfolgte gestützt auf ein amtliches Formular vom 11. März 2020 eine weitere Mietzinssenkung auf Fr. 2'472.– netto pro Monat, bei angeblich unveränderten Nebenkosten von Fr. 360.–. Hier wurde die Referenzzinssenkung auf 1.25% weitergegeben. Die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung wurden nach dem gleichen Muster verrechnet wie bei der vorausgegangenen Senkung. Mit amtlichem Formular vom 5. Juli 2023 erhöhte die Vermieterin per 1. November 2023 den Nettomietzins auf Fr. 2'642.– unter Berufung auf die Erhöhung des Referenzzinses auf 1.5% sowie die seit dem Stichtag der Senkungsmitteilung per 1. Juli 2020 eingetretene Teuerung und allgemeine Kostensteigerung. Unter dem zuletzt genannten Titel verrechnete die Vermieterin auch hier eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr. Um diese Mietzinserhöhung dreht sich der vorliegende Prozess, wobei ebenfalls nur die allgemeine Kostensteigerung umstritten ist.

1.2 Prozessgeschichte

1.2.1 Nachdem beide Seiten jeweils einen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde vom 6. Februar 2024 rechtzeitig abgelehnt und daher eine Klagebewilligung erhalten hatten, reichten die fortan als Mieter oder Beklagte bezeichneten Personen als Erstkläger und Zweitbeklagte am 22. April 2024 (Poststempel) ihre Klagen sowie die ihnen am 22. März 2024 zugestellten Klagebewilligungen der Schlichtungsbehörde Zürich vom 19. März 2024 ein. Die nachfolgend als Vermieterin oder Klägerin bezeichnete Erstbeklagte und Zweitklägerin reichte in der Folge am 6. Mai 2024 (Poststempel) ihrerseits eine Klage sowie die ihr am 22. März 2024 zugestellten Klagebewilligungen der Schlichtungsbehörde Zürich vom 19. März 2024 ein.

Mit Beschluss vom 16. Mai 2024 wurden die Doppel der Erst- und Zweitklagen jeweils der Gegenseite zugestellt, die einzelnen Verfahren miteinander vereinigt, und der Vermieterin für das vereinigte Verfahren die Rolle als Klägerin zugewiesen. Weiter wurde festgehalten, dass die Vereinigung der Verfahren einstweilen zu einem konsolidierten Streitwert von Fr. 143'050.– führe (näher dazu hinten Ziff. 3.1), so dass für alle Verfahren nicht das Einzel-, sondern das Kollegialgericht des Mietgerichts sachlich zuständig sei (§ 21 und 26 GOG), ganz abgesehen davon, dass ohnehin jedes mietgerichtliche Verfahren unabhängig vom Streitwert dem Kollegialgericht zur Beurteilung unterbreitet werden könne (§ 26 GOG). Die weitere Verfahrensleitung wurde dem Vorsitzenden delegiert. Den Parteien wurden sodann proportional zur damaligen Streitwertberechnung Kostenvorschüsse auferlegt (Vermieterin Fr. 3'495.–; Mieter 1 Fr. 798.–, Mieter 2 Fr. 557.–, Mieter 3 Fr. 545.–, Mieter 4 Fr. 598.– und Mieter 5 Fr. 997.–).

1.2.2 Nach Eingang aller Kostenvorschüsse wurde mit Verfügung vom 5. Juni 2024 ein Schriftenwechsel angeordnet und der Vermieterin Frist für eine schriftliche Klagebegründung angesetzt. Diese wurde innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 6. September 2024 erstattet und mit Verfügung vom 23. September 2024 den Mietern zugestellt. Zugleich wurde denselben Frist für die schriftliche Klageantwort angesetzt. Die entsprechende Schrift ging ebenfalls innert erstreckter Frist ein, mit Datum vom 16. Dezember 2024. Da die Vermieterin als Beleg für die gestiegenen Kosten nur eine Tabelle vorgelegt hatte, die von den Mietern bestritten worden

war, und da damit weiterhin drohte, dass das Gericht bei einer sofortigen Ansetzung der Hauptverhandlung mit zahlreichen Unterlagen überhäuft würde, wurde gleichzeitig mit der Zustellung der Klageantwort mit Verfügung vom 19. Dezember 2024 ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Replik und Duplik erfolgten ebenfalls fristgerecht. Sie datieren vom 10. März 2025 sowie vom 23. Juni 2025 und wurden der Gegenseite jeweils mit entsprechenden Verfügungen zugestellt. Danach wurden die Parteien auf den 23. Oktober 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen. Aufgrund des Umfangs des ersten Vortrags der Vermieterin wurde die Verhandlung vertagt und die Fortsetzung auf den 25. März 2026 angesetzt. Danach wurde die Sache für spruchreif erklärt.

1.2.3 Eine Reihe weiterer Verfahren wurde vom angerufenen Gericht bis zur letztinstanzlichen Klärung des vorliegenden Streits sistiert. Mehrere hundert Verfahren sind auch noch bei der Schlichtungsbehörde pendent. Dabei ist jeweils eine weitere Mietzinserhöhung infolge der Referenzzinserhöhung vom 2. Dezember 2023 auf 1.75% Prozessthema.

2. *Parteistandpunkte*

2.1 Die Vermieterin macht in erster Linie geltend, es sei für alle Mietverhältnisse zur Berechnung der Mietzinserhöhung wegen Steigerung der allgemeinen Kosten eine Pauschale von 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr in Anschlag zu bringen. Es treffe entgegen der Auffassung der Mieter nicht zu, dass die Berechnung von Pauschalen im Gerichtsverfahren generell unzulässig sei. Zwar existierten ältere Bundesgerichtsentscheide, die Pauschalen grundsätzlich für unzulässig erklärten mit der Begründung, sie bevorteilten nachlässige Vermieter gegenüber den gewissenhaften. Dies sei von zahlreichen namhaften Autoren kritisiert worden mit der Begründung, auch bei den Fremdfinanzierungskosten werde auf die standardisierte Überwälzung gestützt auf den Referenzzins abgestellt. Es mache den Anschein, als wollten die Gerichte aus einem falsch verstandenen Sozialschutzgedanken heraus ähnlich wie bei den Anforderungen an den Nachweis der Vergleichsmiete die Geltendmachung von Kostensteigerungen schleichend aus dem Gesetz eliminieren und damit den Willen des Gesetzgebers aus nicht zu rechtfertigenden Motiven missachten. Schon die grosse Arbeit, welche die Aufbereitung des Prozessstoffes im vorliegenden Fall verursacht habe, sollte allen Beteiligten

vor Augen führen, dass die Verwendung von Pauschalen die einzige rationale Handhabung der Thematik darstelle.

Im Übrigen lasse das Bundesgericht Pauschalen durchaus zu, soweit von solchen ein genaueres Ergebnis zu erwarten sei als bei einer konkreten Berechnung, namentlich bei ungewöhnlich hohen oder tiefen Kosten bei einzelnen Jahresrechnungen oder auch wenn aus nicht vom Vermieter zu verantwortenden Gründen keine ausreichenden Zahlen und Belege für zwei fünf- bzw. mindestens dreijährige Vergleichsperioden vorlägen. Eine solche Konstellation liege auch hier vor, denn die hier interessierenden Liegenschaften stammten aus dem Jahr 2016, und bei den Beklagten handle es sich um die ersten Mieter in den Gebäuden. Damit lägen für den Anfangszeitpunkt keine genügenden Daten für einen konkreten Vergleich vor. Die von der Klägerin angewandte Pauschale bewege sich am untersten Rand der üblicherweise in Ansatz gebrachten Pauschalen von 0.5% bis 1% p.a., auch weil in den Mietverträgen diverse Nebenkosten ausgeschieden seien. Dass die Schlichtungsbehörden des Kantons Zürich mittlerweile ihre Praxis geändert hätten und bei Neubauten in den ersten fünf Jahren gar keine pauschalen Kostensteigerungen mehr akzeptierten, ändere daran nichts, denn dies sei erst im Oktober 2023 beschlossen worden, offenbar aus sozialpolitischer Besorgnis über die Folgen der Referenzzins-Erhöhung. Es gehe nicht an, während des Spiels die Regeln zu ändern.

Entgegen den Mietern treffe es nicht zu, dass bei neuen Gebäuden kein Unterhalt anfalle. Auch eine neue Liegenschaft müsse unterhalten und verwaltet werden, namentlich bei Mieterwechseln. Die Behauptung, in der ersten Zeit fielen nur Garantearbeiten an, habe mit der Realität wenig zu tun, ganz abgesehen davon, dass auch bei jedem Geräte-Ersatz wieder eine Garantie bestehe. Die Teuerung seit Mietbeginn sei mit 7% übermässig hoch und wirke sich selbstredend auch auf die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten aus, so dass sich auch eine höhere Pauschale rechtfertige. Der Teuerungsausgleich von 40% diene gemäss Art. 16 VMWG ausdrücklich nur dem Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital.

Wegen der zahlreichen Anfechtungen habe sich die Vermieterin dennoch veranlasst gesehen, den exorbitanten Aufwand für den Nachweis der Kostensteigerung

auf sich zu nehmen und diese bis ins letzte Detail zu berechnen. Weil es sich hier um Erstvermietungen handle, habe sie ihre Berechnungen auf die Daten der Jahre 2017-2019 bzw. 2020-2022 gestützt. Ähnliche Zeiträume habe auch das Bundesgericht faute de mieux schon akzeptiert, wenn der Vermieter sonst die erforderlichen Belege nicht hätte beibringen können und von einer Pauschale kein genaueres Ergebnis zu erwarten sei.

Die Berechnungen der Klägerin seien in einer Tabelle festgehalten und zeigten eine jährliche Steigerung der allgemeinen Kosten um 0.69% bzw. nach der Korrektur der Posten 42030 «Tore / Türen» und 46707 «Digitalisierung Bewirtschaftung» um den Aufwand für den Standort Embrach im Rahmen der Replik eine solche um 0.65%. Ausserordentliche Kosten seien unter Berücksichtigung von Verzinsung (1.5% plus 2%, geteilt durch 2) und Amortisation während der Lebensdauer in die einzelnen Jahre eingerechnet worden. Beispielsweise sei der unter dem Konto 41021 (Garten- und Umgebungspflege) im Jahr 2017 angeschaffte Substrathügel im Wert von Fr. 6'790.– aus den ordentlichen Gartenpflegekosten herausgerechnet und dann jeweils in den Jahren 2017 bis 2022 mit Teilbeträgen von Fr. 458.– eingebucht worden. Vergleiche man die durchschnittlichen Kosten der Jahre 2017-19 von Fr. 1'737'688.– und diejenigen der Jahre 2020-22 von Fr. 2'334'569.–, ergebe sich eine Kostensteigerung von Fr. 596'880.– oder Fr. 198'960.– pro Jahr. Dies entspreche verglichen mit dem jährlichen Sollmietzins von Fr. 28'926'161.– der erwähnten Kostensteigerung um 0.69% bzw. 0.65%, mithin mehr als die den Mietern angezeigten 0.5% pro Jahr.

Der Sollmietzins betreffe wie die zugehörigen Kosten ausschliesslich das Freilager (ohne Flurhaus) und könne aufgeschlüsselt werden in Fr. 23'747'268.– für die Wohnungen, Fr. 3'264'690.60 für das Gewerbe, Fr. 1'638'600.– für die Parkplätze und Fr. 264'376.20 für die Nebenflächen. Die unregelmässigen Einnahmen aus den Besucherparkplätzen hätten sich 2017-2022 im Durchschnitt auf Fr. 145'000.– jährlich belaufen und seien im Sollmietzins nicht enthalten. Mit der Replik anlässlich der Fortsetzung der Hauptverhandlung reichte die Klägerin sodann einen aktualisierten Mieterspiegel ein und machte geltend, daraus sei ersichtlich, dass auch die Einnahmen aus den gewerblichen Mietzinsen mit einberechnet worden

seien. Der Vollständigkeit halber seien auch die Mietzinseinnahmen des «Flurhauses» aufgeführt, trotz ihrer fehlenden Relevanz.

In der Replik sowie im ersten Vortrag anlässlich der Hauptverhandlung erläuterte die Vermieterin insbesondere, der «Rautiblock» sei bereits 1992 errichtet worden, also wesentlich früher als die ab 2013 erstellten Gebäude, in welchen sich u.a. die Mietobjekte der Beklagten befinden. In die Berechnung der Kostensteigerung dürfe der Block durchaus einbezogen werden, denn er sei 2015/6 umgebaut und saniert worden und verursache höheren Unterhalt als die übrigen Gebäude auf dem Areal. Das Alter sei auch sonst bedeutungslos, denn für die Berechnung komme es nicht auf die Höhe der Kosten, sondern auf deren Steigerung an. Die Kosten für die Sanierungen 2015/6 mit den Aufwendungen für Layout-Anpassungen, Lift- und Storenersatz und die äusseren Malerarbeiten seien in den Berechnungen und Kostenaufstellungen [...] nicht enthalten. Das Flachdach sei entgegen den Plänen der Vermieterin vor Ablauf der Lebensdauer saniert worden, da eindringendes Wasser sie dazu gezwungen habe. Soweit dies zu einem erhöhten Unterhalt geführt habe, werde dies dadurch kompensiert, dass Wohnungen mit ihren Küchen und Bädern generell einen höheren Aufwand verursachten als Gewerberäume. Die ausserordentlichen Kosten der Flachdachsanierung seien allein dem «Rautiblock» zugeordnet worden. Die von den Mietern erwähnten studentischen Wohnungen an der Freilagerstrasse 90 und 92 seien nicht die einzigen vergünstigten Einheiten. Auch im Gebäude Freilagerstrasse 80-88 würden Wohnungen zu vergünstigten Konditionen angeboten. Richtig sei zwar, dass die Überbauung erst im Jahre 2022 um das «Flurhaus» an der Freilagerstrasse 41 erweitert worden sei. In der Kostenaufstellung der Klägerin seien aber keine Kosten des «Flurhauses» enthalten, weder für die Erstellung noch für den Betrieb. Das «Flurhaus» sei eine eigenständige Liegenschaft ausserhalb des eigentlichen Freilagerareals auf der anderen Seite der Flurstrasse und habe mit der vorliegenden Auseinandersetzung überhaupt nichts zu tun. Zutreffend sei allerdings, dass der Anteil des Flurhauses an den Prämien der Mietkautionsversicherungen versehentlich nicht abgezogen worden sei. Der korrigierte Betrag belaufe sich auf Fr. 154'074.–.

Was die Stichtage angehe, widerspreche der Standpunkt der Beklagten, wonach es zwar für alle übrigen Faktoren auf den Vertragsschluss ankomme, für die allgemeinen Kostensteigerungen aber auf den Mietbeginn, den anwendbaren rechtlichen Grundlagen. Die Parteien vereinbarten den Anfangsmietzins bei Vertragsunterzeichnung unter Berücksichtigung der bis dahin bekannten Kostenstände. Weshalb für die allgemeinen Kostensteigerungen etwas anderes gelten solle, sei nicht ersichtlich, handle es sich dabei doch ebenfalls um einen relativen Anpassungsgrund. Es treffe auch nicht zu, dass zwischen Vertragsunterzeichnung und Mietbeginn keine Kosten angefallen seien. Dass dies allenfalls noch nicht im gleichen Ausmass geschehen sei wie in der Zeit danach, spiele keine Rolle. Gerade Positionen wie der Verwaltungsaufwand für die Erstvermietung seien im Vergleich zum späteren Vermietungsaufwand sogar sehr hoch gewesen. Mit einer Pauschale liessen sich diese Kosten glätten.

Auch die Behauptung der Beklagten, die Geltendmachung allgemeiner Kostensteigerungen hänge mit einem standardisierten Berechnungsmodell zusammen und sei unzulässig, solange der Anteil der allgemeinen Kosten nicht 30% des Mietzinses ausmache, halte einer Überprüfung nicht stand. Für eine solche Annahme gebe es in Lehre und Rechtsprechung nicht die leisesten Hinweise. Zwar entsprächen der Anteil des Mietzinses, welcher der Fremd- und der Eigenkapitalfinanzierung diene und derjenige, der für die Bestreitung der allgemeinen Kosten gedacht sei, der Gerichtspraxis. Gleiches gelte für den Umstand, dass die konkreten Finanzierungsverhältnisse nicht von Belang seien. Für die allgemeinen Kosten existierten aber gerade keine standardisierten Werte, denn sonst müssten die Parteien das Verfahren wohl gar nicht führen. Als Kostensteigerungen würden – konsequent – die effektiven Veränderungen tatsächlich aufgewendeter Kosten gelten, ohne jede Limite. Auf welchen Grundlagen das Finanzierungsmodell zur VMWG beruhe, sei nicht restlos geklärt. Für die allgemeinen Kosten enthalte die VMWG anders als für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital und für die Anpassung des Mietzinses an Referenzzinsänderungen keine Vorschrift. Das Modell sei diesbezüglich daher nicht anwendbar. Sicher sei, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) auch Rückstellungen für künftige grosszyklisch anfallende Renovationen, Amortisationen und eine Risikoprämie eingerechnet habe, welche das Bundesgericht bei einer Ertragsüberprüfung nach Art. 269 OR nicht

zulasse. In der Literatur würden allein für Rückstellungen und Abschreibungen Werte bis zu 19.1% ermittelt. Auch gemäss einer vom BWO in Auftrag gegebenen Studie der IAZI AG zur Überprüfung des Mietzinsmodells liege der Anteil der übrigen Kosten weit unter 30%, bei institutionellen Eigentümern bei 20-22%, auch wenn bei der Studie unter Verweis auf die realitätsferne bundesgerichtliche Rechtsprechung entgegen der Praxis verantwortungsvoller Eigentümer keine Rückstellungen berücksichtigt worden seien. Die Studie zeige auch auf, dass sich der angenommene Anteil von Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung gemäss Modell zumindest bei institutionellen Eigentümern als unzutreffend erweise. Die Beklagten könnten daher aus dem Berechnungsmodell nichts ableiten. Insbesondere sei ihre Theorie nicht stichhaltig, dass keine Mietzinserhöhung infolge gestiegener Kosten erfolgen dürfe, solange für die übrigen Kosten nicht ein bestimmter Prozentsatz des Mietzinses aufgewendet werde. Massgeblich seien auch nach der konstanten Praxis des Bundesgerichts einzig die Veränderungen der tatsächlichen Kosten, unabhängig von ihrem Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen. Abgesehen davon seien die Mietzinse von den Vertragsparteien nicht nach den Grundsätzen der Kostenmiete, sondern nach Massgabe der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete festgelegt worden. Nicht relevant sei auch der Anteil der Verwaltungskosten an den Sollmietzinsen von 4.3%. Zunächst sei der Betrag durchaus im normalen Bereich, denn es sei völlig unrealistisch, dass professionelle Liegenschaftsverwaltungen ein Honorar von 5% der Sollmietzinse verlangen würden. Sodann fielen die Kosten einer selbstverwalteten Liegenschaft regelmässig tiefer aus als wenn diese durch einen Dritten verwaltet werde. Im vorliegenden Fall sei der Verwaltungsaufwand bei diversen Positionen gesunken. Der einzige spürbare Anstieg der Kosten sei bei der IT erfolgt.

Soweit die Beklagten behaupteten, dass gewisse Kosten gemäss Beobachtungsperiode sich künftig nicht mehr erhöhen würden, sei dies einerseits zu bezweifeln und andererseits irrelevant. Hier interessiere einzig der bisherige Kostenanstieg. Ob dieser auf einem Einmaleffekt beruhe, ob in der einen Vergleichsperiode Kosten enthalten seien, die in der anderen nicht vorkämen, oder ob gewisse Kosten «Initialkosten» darstellten, sei bedeutungslos.

In der Aufstellung der Vermieterin fehlten sodann Risikoprämien für Mietzinsausfälle, sowie Steuern, Abgaben etc. Dass die übrigen Kosten bei der Klägerin unter 30% lägen, habe daher nichts damit zu tun, dass es sich bei den Gebäuden um Neubauten handle. Die geltend gemachten Kostensteigerungen hätten daher auch nichts mit Leerständen oder einer gestaffelten Neuvermietung zu tun, ganz abgesehen davon, dass es kaum Leerstände gegeben habe. Zudem schlossen Gesetz und Verordnung so wenig wie die Rechtsprechung Mietzinsanpassungen wegen Kostensteigerungen bei Gebäuden aus, die vor einer noch zu definierenden Zeitspanne neu erstellt worden seien. Bei den 30% handle es sich daher gerade nicht um eine vom Gesetzgeber festgelegte Quote. Der von den Beklagten angeführte Entscheid des Kantonsgerichts Zug sei für den vorliegenden Fall wenig hilfreich, denn dort habe der Vermieter nach einer Mietdauer von gerade einmal dreieinhalb Monaten eine Kostensteigerung geltend gemacht. Es liege auf der Hand, dass es nach so kurzer Dauer – anders als im vorliegenden Fall – unmöglich sei, gestützt auf zwei Vergleichsperioden eine Kostensteigerung aufzuzeigen.

Die Vermieterin habe sich sehr wohl auf die Zulässigkeit einer Pauschale berufen. Der von ihr vorgenommene konkrete Periodenvergleich beziehe sich mangels existierender Zahlen nur auf zwei dreijährige Betriebsperioden vor der strittigen Erhöhung und diene dazu nachzuweisen bzw. zu plausibilisieren, dass die veranschlagte Pauschale von 0.5% pro Jahr gerechtfertigt sei. Auch die Argumentation der Beklagten laufe letztlich auf die Bestimmung einer Pauschale hinaus, zumal der stattdessen von ihnen propagierte Vergleich mit einer Mehrjahresperiode vor Vertragsschluss hier schlicht nicht machbar sei.

Mit dem Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital habe die Steigerung der Allgemeynkosten nichts zu tun. Die VMWG erlaube in Art. 16 einen Teuerungsausgleich von 40%; die Steigerung anderer Kosten werde damit nicht ausgeglichen. Revisionsbestrebungen seien gescheitert.

Richtig sei, dass in der Klageschrift bzw. in der entsprechenden Tabelle irrtümlich die Kosten für die Digitalisierung der Bewirtschaftung (46707) vollumfänglich dem Standort Zürich zugeteilt worden seien, obwohl dieser Posten auch die Bewirtschaftung des Embraports in Embrach betreffe. Abgesehen von diesem Posten

sowie zwei fälschlicherweise verrechneten kleineren Anteilen von Anwaltsrechnungen seien aber weder Kosten des Embraports noch andere sachfremde Kosten verrechnet worden oder solche, die den Mietern über Nebenkosten belastet worden seien.

Es gebe keinen Grund, neben den Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten weitere Positionen in die Rechnung einzubeziehen, wie etwa die Steuern, denn diese seien für das Ergebnis irrelevant.

Unzutreffend sei die Überlegung der Beklagten, die von der Vermieterin errechnete Kostensteigerung sei auf sechs statt auf drei Jahre umzulegen. Die erste Dreijahresperiode habe am 1. Januar 2017, die zweite am 1. Januar 2020 begonnen. Die beiden Spannen lägen also drei Jahre auseinander. Es seien weder Anlagekosten noch verpasste Garantiarbeiten berücksichtigt worden. Weder das Gesetz noch die Rechtsprechung verlangten im Übrigen den Nachweis eines Kostenanstiegs für das einzelne Objekt. Dennoch habe die Vermieterin soweit möglich mit der Replik eine individuelle Ausscheidung nach den einzelnen Gebäuden, Standorten und Arealen vorgenommen. Dabei seien die übergeordneten Kosten nach Massgabe der Mietzinse auf die Gebäude verteilt worden. Für die Gebäude mit den Wohnungen der einzelnen Beklagten ergäben sich daraus Kostensteigerungen aufgrund des Dreijahresvergleichs der Perioden 2017-19 und 2020-22 in Höhe von 0.57% (Bekl. 1, Freilagerstr. 93), 0.41% (Bekl. 2, Rautistr. 55), 0.57% (Bekl. 3, Freilagerstr. 103), 0.54% (Bekl. 4, Freilagerstr. 72) und 0.62% (Bekl. 5, Freilagerstr. 54).

Zu den von den Mietern infrage gestellten Positionen nehme die Klägerin einzeln Stellung. Die entsprechenden Belege fänden sich im USB-Stick gemäss act. [...], in welchem für die einzelnen Kostenkonti jeweils ein Finanzkontoauszug sowie in Unterordnern die Belege abgelegt seien, die mit Hilfe des Finanzkontoauszugs der jeweiligen Kostenstelle zugeordnet werden könnten (s. zu den einzelnen Positionen die Diskussion hinten Ziff. 4.3.2).

2.2 Dagegen wandten die Mieter hauptsächlich ein, es treffe zu, dass es sich bei ihnen wie bei den meisten weiteren Mietern des Areals um Erstmieter handle. Die Y. AG und die Pensionskasse der Y. AG beherrschten zwar die heutige Klägerin

als Aktionärinnen. Als Aktiengesellschaft existiere diese aber bereits seit 1923 und habe das 70'500 m² grosse Areal bereits 1925 gekauft. Damit erübrige sich eine Diskussion über die Nettorendite.

Nach der Rechtsprechung könnten nur anfechtbare Mietzinsfestsetzungen eine verbindliche Kostenbasis schaffen. Dies sei hier jeweils der Vertragsschluss, denn seither seien nur Referenzzinssenkungen weitergegeben worden. Anders verhalte es sich bei der Kostensteigerung, denn die Mietverträge seien teils schon Monate vor Mietbeginn geschlossen worden. Es widerspreche jeder Logik, den Mietern schon für diese Zeit eine Steigerung von Unterhalts- und Betriebskosten zu verrechnen. Korrekterweise seien diese frühestens ab Januar 2017 zu berücksichtigen.

Die Anpassungsmöglichkeiten nach Art. 12 VMWG basierten auf einem standardisierten Berechnungsmodell. Für die allgemeinen Kosten seien 30% des Mietzinses gedacht. Die Vermieterin gehe von einem Sollmietzins von Fr. 28'926'161 aus. Dies entspreche einem Betrag von Fr. 8'677'848.–, aus welchem die anfallenden Kosten finanziert und Rückstellungen gebildet werden könnten. Die Vermieterin habe aber für die Jahre 2017-19 nur durchschnittliche Kosten von Fr. 1'737'688.– und 2020-22 solche von Fr. 2'334'569.– (in der Replik Fr. 2'301'259.–) pro Jahr geltend gemacht, also rund 26% aller aus dem 30%-igen Nettomietzinsanteil zu finanzierenden Kosten und gar nur 8% der gesamten Sollmietzinse. Bevor die allgemeinen Kosten die Grenze von 30% nicht erreichten bzw. sich dieser Grenze nicht zumindest annäherten, sei unter diesem Titel gar keine Mietzinsanpassung möglich. Die Klägerin bestätige mit ihren Zahlen, dass bei Neubauten die übrigen Kosten noch so tief seien, dass in den ersten 5-10 Jahren kein Raum für Kostensteigerungen bestehen könne. Die Verwaltungskosten hätten sogar in der Periode 2020-22 erst 4.3% der Sollmietzinse erreicht, weniger als die üblichen 5% oder mehr. Sie müssten daher aus der Rechnung gestrichen werden, ganz abgesehen davon dass hier die Kostensteigerung im Vergleich zur ersten Periode mit 53% sehr hoch sei. Hinzu komme, dass auch nach der schriftlichen Replik unklar geblieben sei, ob die in die Rechnung einbezogenen Sollmietzinse sich nur auf die Wohnungen bezögen oder auch auf die bei den Kosten eingerechneten Nebenob-

jekte wie Gewerbe- und Bastelräume sowie Parkplätze inkl. derjenigen für die Besucher, die im Übrigen kostenpflichtig seien. Unklar sei auch, ob die Mietzinse aus der Vermietung des «Flurhauses» bezüglich Personalaufwand, IT-Kosten, ausserordentlichem Aufwand für die Digitalisierung und Mietkautionsversicherungen gehörig berücksichtigt worden seien. Die bei der Fortsetzung der Hauptverhandlung präsentierten Sollmietzinse seien nicht überzeugend und jedenfalls veraltet. Es seien die Mietzinseinnahmen der Wohnungen mit den Ausgaben für die Wohnungen zu vergleichen. Wenn man schon Aufwendungen für Besucherparkplätze einbeziehe, müsse man dies auch mit den Einnahmen tun, was die Klägerin unterlassen habe.

Im Schlichtungsverfahren möchten sodann Pauschalen angebracht sein, im Gerichtsverfahren gehe das aber nicht an, zumal die Vermieterin ja behauptete, die effektiv eingetretene Kostensteigerung nachweisen zu können. Auf ihren Zahlen sei sie zu behaften. Eine Pauschale lasse sich sachlich nicht begründen, auch und gerade nicht bei einem Neubau. Soweit sich die Vermieterin auf die Praxis berufe, gebe es bislang keinen Gerichtsentscheid, welcher dem Vermieter bei einem Neubau eine Pauschale zugestanden hätte. Im Gegenteil habe dies das Kantonsgericht Zug in einem Entscheid vom 15. Oktober 2010 explizit abgelehnt.

Die allgemeinen Kostensteigerungen von 0.5% pro Jahr entsprächen in den sechs Jahren seit Beginn 3% eines jährlichen Sollmietzinses oder rund Fr. 868'000.–. Dies entspreche 37% der von der Klägerin behaupteten Durchschnittskosten in der Periode 2020-22 und liesse sich nur rechtfertigen, wenn die Klägerin aus den hohen Anfangsmietzinsen keine Rückstellungen gebildet hätte. In Wahrheit hätten ihr die Nettomietzinse zwischen 2017 und 2022 Rückstellungen von knapp Fr. 40 Mio. ermöglicht. Hinzu komme, dass gemäss den Mietverträgen faktisch alle Betriebskosten als Nebenkosten ausgeschieden worden seien. Wenn schon, müsste die Pauschale 0.25% pro Jahr betragen. Zudem enthalte der Teuerungsausgleich gemäss Art. 16 VMWG durchaus einen Anteil für die allgemeinen Kosten, denn aufgrund des Berechnungsmodells des Bundesrates dienten nur 28% des Mietzinses der Kaufkraftsicherung des Eigenkapitals; dies müsse zugunsten der Beklagten berücksichtigt werden.

Es gehe nicht an, die Beobachtungsperiode der allgemeinen Kosten auf zweimal drei Jahre zu begrenzen. Dies gelte umso mehr, als ein Teil der kostenverursachenden Bauten erst 2022 erstellt worden sei und als die Vermieterin bei ihren Berechnungen mit dem «Rautiblock» einen Altbau mitschleppe, der zufällig in der Beurteilungsperiode neue Dächer gebraucht habe. Im Übrigen müsste die Differenz der Durchschnittswerte von Fr. 596'880.– durch 6 und nicht durch 3 Jahre geteilt werden, wenn die Beobachtungsperiode 6 Jahre betrage.

Die Positionen in der Tabelle der Vermieterin würden bestritten. Es sei zwar richtig, dass ausserordentliche Kosten über mehrere Jahre in die Rechnung einbezogen werden müssten. Gewisse Positionen gehörten jedoch zu den ursprünglichen Anlagekosten. Zudem müssten die Kosten eindeutig den einzelnen Mietobjekten zugewiesen werden können, was bei verpassten Garantiarbeiten oder sachfremden Aufwendungen nicht der Fall sei. Gleiches gelte für die Ausgaben für Dächer (42006); bei 2013 erstellten Bauten müsste es sich dabei um Garantiarbeiten handeln.

Nach der schriftlichen Replik sei klar geworden, dass die Klägerin auch den Aufwand für den 1992 erstellten «Rautiblock» (Rautistrasse 75/77) in ihre Berechnungen einbezogen habe. Es gehe nicht an, dass die Beklagten, die alle in Neubauten auf dem Areal wohnten, die aussergewöhnlich hohen Kosten(-steigerungen) des alten, gewerblich genutzten «Rautiblocks» mittragen müssten, namentlich die dort angefallenen Kosten der Dachsanierung. Generell seien Quersubventionierungen von Kostenanteilen zu vermeiden.

Das Portfolio der Vermieterin bestehe auch aus dem Logistik-Areal «Embraport» in Embrach. Es sei unklar, wie die entsprechenden Kosten voneinander abgegrenzt worden seien; auch in der Replik sei keine Klarheit geschaffen worden. Die Kosten für Hauswartvertretungen (Konto 41002) seien Teil der Betriebs(neben)kosten und könnten in diesem Rahmen abgerechnet werden. Die Bewachungskosten (41020) seien nicht nachvollziehbar. Verrechnet würden hier wohl die Kosten der Bewachung des «Flurhauses» während der Bauzeit, die mit den Mietobjekten nichts zu tun hätten. Die Kosten der Evakuationsübung 2020 sei bei den Betriebskosten (41025) auf die drei Jahre der zweiten Periode verteilt worden. Der Aufwand sei möglicherweise in Embrach angefallen. Weshalb der Betrag zu

amortisieren sei, sei erklärungsbedürftig. Weder aus der Klagebegründung noch aus der Tabelle der Klägerin sei ersichtlich, was mit «Eigenbedarf Heizung» gemeint sei (41027). Die Vermieterin betreibe zwar an der Rautistrasse 77 Büroräume. Weshalb die Mieter für deren Heizung aufzukommen hätten, sei nicht klar. Die Beträge seien auch zu hoch; insbesondere erstaunten die hohen Schwankungen. Serviceabonnemente (41049), und generell die Positionen 410-4102 der Liegenschaftsbetriebskosten könnten wohl als Nebenkosten abgerechnet werden. Die Positionen Rechts- und Beratungskosten (41072), Brandmeldeanlagen (42004), und Container (42005) seien nicht nachvollziehbar. Bezüglich der Position Parkplätze / Parksystem / Projekt E-Ladestationen (42012) falle auf, dass 2020 für Fr. 122'961.– E-Ladestationen erstellt worden seien. Es gehe nicht, diese für die Nutzer der Tiefgarage oder für die (gebührenpflichtigen) Ladestationen im öffentlichen Parkhaus angefallenen Kosten den Mietern der Wohnungen zu verrechnen. Das «Flurhaus» sei erst 2022 zur Vermietung freigegeben worden. Die Position Kanalisationen (42016) weise 2020 einen deutlichen Ausreisser nach oben auf, was wohl mit dem Neubau 2020-22 zu tun habe. Weshalb unter der Position Türen und Tore (42030) von 2017-19 rund Fr. 10'000.– pro Jahr angefallen seien, 2020-22 dann aber Fr. 21'000.–, sei nicht nachvollziehbar. Die Position Kücheneinrichtungen (42055) mache fast 10% der behaupteten Kostensteigerungen aus und sei vor allem auf die Jahre 2021 und 2022 zurückzuführen mit angeblichen Kosten von Fr. 48'302.– und 155'225.–. Möglicherweise handle es sich hier um die Kücheneinrichtungen im «Flurhaus». Ähnlich verhalte es sich mit den Kosten für Waschmaschinen und Tumbler (42059).

Die Position Mietkautionsversicherungen 44200 schlage allein mit einer Kostensteigerung von Fr. 129'528.– zu Buche. In den Mietverträgen seien ursprünglich Barkautionen in der Höhe von drei Bruttomietzinsen vorgesehen gewesen. 2019 sei das System geändert worden. Die Mieter hätten einer Kollektivversicherung der Vermieterin beitreten müssen; die bisherigen Mieter hätten sich anschliessen können. Verbucht worden seien hier die Prämien, die die Vermieterin der Y., mithin ihrer Aktionärin, wohl verrechnungsweise bezahle. Dies sei nicht unter Kostensteigerungen zu subsumieren, sondern unter die Kalkulation des Nettomietzinses. Bestritten seien auch die Positionen ausserordentliche Unterhaltskosten (45) und Informatik (4670). Die Klägerin habe dazu an der Schlichtungsverhandlung erläutert,

die IT-Kosten, welche die Y. der Vermieterin verrechnet habe, seien intern falsch umgelegt worden. Dies werde bestritten. Ein Teil entfalle zudem auf den Standort Embrach. Die Vermieterin wolle sodann 2019-22 unter dem Titel Projekte/Programmierungen (46707) Fr. 1'566'900.– für die Digitalisierung der Bewirtschaftung aufgewendet haben. Davon müsste auch der Standort Embrach profitieren. Die angebliche Kostensteigerung sei nur bei Beginn der Beobachtungsperiode zu beobachten. Die Klägerin habe Steuern und Abgaben nicht in ihre Rechnung einbezogen und auch in die korrigierte Tabelle nicht eingetragen. Es gebe keinen Grund, diese Position nicht offenzulegen. Eine Kostensteigerung werde bestritten.

Es falle auf, dass ein Grossteil der Auslagen, welche die Vermieterin in ihre Rechnung einbezogen habe, erstmals während der Beobachtungsperiode oder am Ende der Vergleichsperiode angefallen seien (Brandmeldeanlagen 42004, E-Ladestationen 42012, Tore / Türen 42030, Mieterkautionsversicherungen 44200, Sonnenstoren 45, übrige Verwaltungskosten 46004, Informatik 4670, Digitalisierung 46707). Dabei handle es sich um (teils gar nicht für die Wohnungen aufgewendeten) Initialkosten oder solche mit einem Einmaleffekt und nicht um Kostensteigerungen, die nur in einer dauerhaften Veränderung bestehen könnten. Hinzu komme, dass die Mietzinse in der Überbauung im Quartier an sich schon hoch seien und dass die Vermieterin in keinem der Mietverträge einen Erhöhungsvorbehalt angebracht habe. Zu Beginn sei die Vermietung wegen der zu hohen Mietzinse harzig verlaufen, besonders bezüglich der sehr teuren Wohnungen.

Insgesamt seien die Kostensteigerungen im Umfang von Fr. 554'429.– bestritten, so dass eine Steigerung um Fr. 42'400.– oder Fr. 7'000.– pro Jahr übrig bleibe. Das entspreche einer Pauschale von 0.02%. Auf die Mieten überwältzt werden könnten daher nur die Referenzzinsanpassungen sowie der Teuerungsanteil, jeweils nach dem Stand Ende Monat vor Vertragsabschluss. Eine Erhöhung wegen allgemeiner Kostensteigerung sei abzulehnen, und wenn doch, dürfe sie erst ab dem jeweiligen Mietbeginn zum Tragen kommen.

In der Duplik ergänzten die Beklagten, die Bearbeitung und Kontrolle der von der Klägerin eingereichten Finanzkontoauszüge sei eine grosse Herausforderung gewesen. Viele der in den Finanzkontrollen mit Nummern zitierten Belege seien im Ordner mit der entsprechenden Belegnummer nicht auffindbar gewesen. Viele der

geltend gemachten Kosten hätten zudem nicht die Wohnungsmieter betroffen, sondern Gewerbe- und Parkplatzmieter sowie die Benützer von Elektroladestationen. Unklar sei, ob die Vermieterin bei den Sollmietzinsen auch die entsprechenden Einnahmen eingerechnet habe. Ein Grossteil der behaupteten Kostensteigerungen betreffe Verwaltungskosten, welche in der Neubausiedlung erst nach und nach angefallen und in der Vergleichsperiode 2017-19 noch nicht berücksichtigt gewesen seien. Sehr viele der Kostensteigerungen seien für den 1992 erstellten «Rautiblock» angefallen, der schon aufgrund seines Alters einen erhöhten Unterhaltsbedarf aufweise. Zudem habe die Klägerin die Kostenpositionen selektiv zu ihren Gunsten ausgewählt. So habe sie unter der Position 41027 die Position Eigenbedarf Heizung (bzw. Betriebskosten) aufgeführt. Bis Mitte 2017 habe sie aber Räume an der Rautistrasse 33 gemietet und mache für diesen Standort auch Heizkosten geltend, versäume es aber zu erwähnen, wie hoch der Mietzins gewesen sei, den sie bis dahin bezahlt habe. Mit dem Umzug an die Rautistrasse 77 seien die Mietkosten irgendwie vollständig weggefallen. Der Einbezug der ursprünglichen Ausgaben hätte die angebliche Kostensteigerung ganz massiv reduziert.

Generell falle auf, dass die Vermieterin zuerst eine durchschnittliche Kostensteigerung um 0.69% errechnet, diese mit der Replik dann auf 0.65% reduziert und zugleich zugegeben habe, dass bei einer individuellen Betrachtung der Liegenschaften mit den Mietobjekten anhand von unbrauchbaren Tabellen nur Steigerungen zwischen 0.41% und 0.62% resultierten.

[...]

3.3 Auf diese und die weiteren Ausführungen der Parteien wird im Detail bei den nachfolgenden Erörterungen eingegangen (Ziff. 4), allerdings nur soweit, wie dies für den Entscheid von Belang ist. Alle nicht behandelten Vorbringen hat das Gericht als irrelevant eingestuft.

3. *Prozessuales*

3.1. Streitwert der Klagen

3.1.1 Am 24. April 2024, also zwei Tage nach der Erstklage der Mieter, schrieb die Vermieterin den Mietern 5, bei der Schlichtungsverhandlung vom 12. Dezember 2023 hätten diese mit Recht eingewandt, die Mietzinssenkung per 1. Oktober

2017 sei unzureichend gewesen, weil der Referenzzins beim Vertragsabschluss im Mai 2015 noch bei 2% gelegen habe. Im Ergebnis sei die Mietzinserhöhung vom 5. Juli 2023 gegenüber den Mietern 5 um Fr. 74.15 zu reduzieren, so dass ein Nettomietzins von Fr. 2'568.– statt 2'642.– resultiere. Passend dazu klagte die Vermieterin in ihrer Zweitklage vom 6. Mai 2024 nur noch auf Feststellung, dass ein Mietzins von Fr. 2'568.– netto ab 1. November 2023 nicht missbräuchlich sei.

Die Mieter 5 stimmten diesem Ergebnis zwar zu, bestanden in ihrer schriftlichen Klageantwort vom 16. Dezember 2024 aber darauf, dass im genannten Umfang das Verfahren durch Klageanerkennung abzuschreiben sei. Die Klägerin hätte seit der Schlichtungsverhandlung bei weitem genug Zeit gehabt, den Fehler vor der Klageeinleitung durch die Mieter zu beheben. Abgesehen davon habe die Vermieterin sich bei der am 5. Januar 2024 angezeigten weiteren Mietzinserhöhung per 1. Mai 2024 an ihr Zugeständnis nicht erinnern können und wieder einen Ausgangsmietzins von Fr. 2'642.– genannt. Daher bleibe es bei dem von den Mietern 5 ursprünglich genannten Streitwert, und die Klage sei im Umfang von Fr. 74.15 pro Monat als durch Anerkennung erledigt abzuschreiben.

Beides ist an sich richtig, denn das Zugeständnis der Vermieterin erfolgte zweifellos, nachdem die Mieter 5 das Verfahren vor Gericht getragen hatten. Soweit die Mieter 5 dafür halten, die Vermieterin habe ihr Zugeständnis bei der Mietzinserhöhung vom 5. Januar 2024 bereits wieder vergessen, übersehen sie jedoch, dass die Konzession erst am 24. April 2024 gemacht wurde und daher nach Treu und Glauben ohne weiteres auch auf die zweite Mietzinserhöhung zu beziehen ist, ganz abgesehen davon, dass diese nicht Thema des vorliegenden Prozesses ist.

Es ist daher zwar festzuhalten, dass die Vermieterin im genannten Umfang von Fr. 74.15 pro Monat die Erstklage der Mieter 5 anerkannt hat. Dies hindert das Gericht aber nicht daran, im Ausmass des Zugeständnisses die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung so zu bemessen, wie wenn jenes bereits kurz vor der Klageeinleitung durch die Mieter erfolgt wäre. Was die Gerichtskosten angeht, hatte das Gericht im entsprechenden Teilstreitwert nicht den geringsten Aufwand, wenn man einmal von der Aufarbeitung der vorliegenden Meinungsverschiedenheit absieht. Was die Parteientschädigung betrifft, entstand den Mietern 5 ausser dem zitierten Abschnitt [...] gerade einmal ein Anwaltsaufwand von drei Zeilen, der so oder anders keine Parteientschädigung zur Folge hat. Das Verfahren zwischen

der Vermieterin und den Mietern 5 ist daher mit der Vermieterin punkto Kosten- und Entschädigungsfolgen für die materielle Behandlung der Klage so zu stellen, wie wenn der an sich bei Fr. 40'800.– liegende Teilstreitwert (Fr. 170.– x 12 x 20) von allem Anfang an nur Fr. 23'004.– betragen hätte ($[(Fr. 170.– - Fr. 74.15] \times 12 \times 20$). Für die Abschreibungskosten als solche infolge Teilanerkennung ist weder eine separate Gerichtsgebühr noch eine Parteientschädigung zu veranschlagen.

3.1.2 Damit beläuft sich der Verfahrensstreitwert wie schon im Beschluss vom 16. Mai 2024 einstweilen festgehalten auf Fr. 143'040.– (Fr. 32'640.– + Fr. 22'800.– + Fr. 22'320.– + Fr. 24'480.– + Fr. 40'800.–), während der für die Bemessung der Kosten- und Entschädigungsfolgen relevante Streitwert bei Fr. 125'244.– (Fr. 143'040.– - Fr. 17'796.–) liegt. Wie schon im Beschluss vom 16. Mai 2024 festgehalten, sind Erst- und Zweitklagen weder für den Verfahrensstreitwert noch zur Festlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zusammenzurechnen, denn unabhängig von den Absendern schliessen sich Erst- und Zweitklage jeweils gegenseitig aus, so dass die blossе Tatsache, dass beide Seiten geklagt haben, den wirtschaftlichen Wert der Klagen im Sinne von Art. 91 f. ZPO nicht verändert (dazu etwa BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 125 N 19; S. auch Art. 94 Abs. 2 ZPO).

3.2. Zuständigkeit und Verfahrensart

Im Übrigen sind die vorliegenden Klagen alle rechtzeitig erfolgt, betreffen Mietstreitigkeiten nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO über Mietobjekte in der Stadt Zürich und sind daher vom angerufenen Gericht als Kollegialgericht im vereinfachten Verfahren zu behandeln.

3.3. Eingeschränkte Untersuchungsmaxime, Substantiierungslast und Rechtsanwendung von Amtes wegen

Im vereinfachten Verfahren betr. Mietzinsanfechtungen nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gilt der eingeschränkte (soziale) Untersuchungsgrundsatz. Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch

Belehrungen und Befragungen der Parteien 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; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 4 ff.).

Im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime kann das Gericht die Parteien demnach zwar bei Behauptungslücken unterstützen und auch von Amtes wegen Beweise erheben (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2, vgl. dazu auch das Obergericht in ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3 sowie in ZMP 2025 Nr. 8), doch ist es nicht verpflichtet, den Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen oder ihn gar wie in gewissen Belangen des Familienrechts im Sinne von Art. 296 Abs. 3 ZPO zu erforschen. Bei anwaltlicher Vertretung hat es sich nach der Rechtsprechung vielmehr eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen und haben die Parteien das ihnen Zumutbare zu unternehmen und das Tatsächliche so bestimmt und vollständig zu formulieren, dass das Gericht daraus in einer Beweisverfügung gemäss Art. 154 ZPO das Beweisthema bestimmen kann. Es ist insbesondere nicht Sache des Gerichts, die Grundlagen einer Klage aus eigenem Antrieb zu schaffen, die Akten zu durchforsten oder auf andere Weise nach Beweismitteln zu suchen, um anstelle der Parteien Behauptungen aufzustellen oder diese beweismässig zu überprüfen (BGE 141 III 569 E. 2.3; BGer 4D_87/2017 vom 20. März 2018 E. 3.3.1; BGer 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7; BGer 4A_701/2012 vom 19. April 2013 E. 1.2; ZMP 2021 Nr. 11 E. 2.2.2; ZMP 2023 Nr. 1 E. 2.5.3). Daraus folgt, dass in einer solchen Konstellation die Substantiierungslast der Parteien auch in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime eine ähnliche ist wie in Verfahren mit Verhandlungsmaxime.

Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 W. 9.4.2 und 9.5, für die Behauptung und den Nachweis des – schwierig zu bestimmenden – herauszugebenden Gewinns als Folge einer Persönlichkeitsverletzung). Es ist indessen unzulässig, statt einer substantiierten Behauptung auf Beilagen zu verweisen oder gar zu erwarten, dass das Gericht aus denselben den relevanten Sachverhalt zusammensucht (vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, Art. 221 N 23; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221 N 22). Vielmehr ist ein Verweis nur zulässig, wenn die relevanten Tatsachen in der Rechtsschrift in den wesentlichen Zügen behauptet sind, wenn sich der Verweis überdies spezifisch auf ein bestimmtes Aktenstück oder auf Teile davon bezieht und wenn die Beilagen

selbsterklärend sind, mithin keinen Interpretationsspielraum lassen (BGer 4A_415/2021 v. 18.3.2022 E. 5.2-4, insbes. E. 5.4.3). Gleichermassen unzulässig ist es unter Vorbehalt einer unbezifferten Klage, für die Substantiierung auf das (erhoffte) Ergebnis eines Beweisverfahrens zu verweisen, denn die Durchführung eines solchen setzt die gehörige Substantiierung der Klage gerade voraus (KUKO ZPO-RICHERS/NÄGELI, a.a.O.). Hat die klagende Partei das Tatsachenfundament der Klage nicht so aufbereitet, dass sie zu substantiierten Behauptungen in der Lage ist, treffen sie die Konsequenzen. Auch Editionsanträge und andere Beweisofferten vermögen dies nicht zu kompensieren. Insbesondere erweist sich ein allgemeiner Editionsantrag als unzulässig, wenn die betroffenen Akten die Begründung des Prozessstandpunktes erst ermöglichen sollen, namentlich ein Antrag auf Vorlage der «gesamten Korrespondenz» oder «sämtlicher Geschäftsbücher» (BGer 4A_294/2020 v. 14. Juli 2021 E. 10.7, publ. in ZZZ 56/2021, S. 778; zustimmend LEUENBERGER/WALTHER/BERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Zivilprozessrecht im Jahr 2021, ZBJV 2023, S. 120). Editionsanträge sind überdies unzulässig, soweit eine Partei selber zur Beschaffung der entsprechenden Informationen in der Lage ist oder bei gehöriger Sorgfalt in der Lage wäre. Der Standpunkt der betroffenen Partei ist bei Missachtung dieser Grundsätze ohne weiteres zu verwerfen.

Die Parteien haben im Übrigen Anspruch auf Abnahme der gehörig angebotenen und tauglichen Beweise, soweit die Offerten auf genügenden Behauptungen im soeben beschriebenen Sinn beruhen (Recht auf Beweis, Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Dies gilt nach dem Gesagten allerdings nur so weit, als die Beweisabnahme zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts erforderlich ist, und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

Die Rechtsanwendung erfolgt von Amtes wegen. Eine Bindung des Gerichts an die Rechtsauffassungen der Parteien besteht daher auch dann nicht, wenn die Standpunkte übereinstimmen, und es ist ohne weiteres möglich, die Position einer Seite aus anderen Gründen zu stützen als den von ihr angegebenen (Art. 57 ZPO).

4. *Materielle Behandlung der Klagen*

4.1 Grundlagen der Mietzinserhöhung

Nach Art. 269d Abs. 1 und 2 OR kann der Vermieter den Mietzins auf den nächsten Kündigungstermin erhöhen, in dem er dies dem Mieter spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilt und die Erhöhung begründet. Der Mieter kann die Erhöhung innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten und geltend machen, jene sei nach den Kriterien von Art. 269 und 269a OR missbräuchlich (Art. 270b Abs. 1 OR). Nach Art. 270a Abs. 3 OR kann er im Erhöhungsverfahren ein Senkungsbegehren stellen, wenn er zur Überzeugung gelangt ist, schon der Ausgangsmietzins vor der Erhöhung sei im Sinne von Art. 269 f. und 270a OR missbräuchlich. Von diesem Recht haben hier einzelne Beklagte Gebrauch gemacht.

Während bei der Anfangsmietzinsanfechtung grundsätzlich die absolute Methode gilt und damit die absoluten Mietzinsfestsetzungskriterien zum Zuge kommen (Netto- bzw. bei neueren Bauten Bruttorenditeüberprüfung bzw. orts- und quartierübliche Vergleichsmiete, Art. 269 und 269a lit. a und c OR; zur Abgrenzung dieser Kriterien voneinander S. BGE 148 III 209 E. 3.1; 147 III 14 E. 4.2; 141 III 569 E. 2.1.2; 139 III 13 E. 3.1.2; 124 III 310 E. 2; 118 II 124 E. 4a und 5a), sind die Parteien gemäss der sog. *relativen Methode* während des Mietverhältnisses nicht frei in der Anrufung absoluter Anpassungsgründe. Als Folge von Treu und Glauben, der materiellen Rechtskraft von Urteilen und gerichtlichen oder behördlichen Vergleichen sowie der Befristung der Anfangsmietzinsanfechtung in Art. 270 OR einerseits und der strengen Begründungsobliegenheit bei Mietzinserhöhungen andererseits (Art. 269d Abs. 1 und Abs. 2 lit. b, Art. 18 VMWG) können sie hier keine von Grund auf neue Mietzinsberechnung verlangen, sondern nur Veränderungen der massgeblichen Faktoren innerhalb einer statistisch relevanten Periode geltend machen. Dies schliesst zwar eine Anpassung nach absoluten Kriterien nicht aus, bedingt aber den Nachweis, dass und wie sehr sich diese Kriterien seit der letzten massgeblichen Festsetzung verändert haben. Mit anderen Worten führt die relative Methode zu einer Vermutung, dass mit dem zuletzt festgesetzten Mietzins sowohl ein genügender als auch ein zulässiger Ertrag erzielt wurde. Gleichzeitig rücken aufgrund der Methode die relativen Anpassungsgründe in den Vordergrund, weil sie (zumeist) eine standardisierte Berechnung ermöglichen (dazu Art. 12a f.

und 16 VMWG), auch wenn einer solchen durchaus als Abwehr absolute Kriterien entgegen gehalten werden können (BGE 142 III 568 E. 1.2; 141 III 569 E. 2.1.1; 140 III 433 E. 3.1; 133 III 61 E. 3.2.2.2; 126 III 124 E. 2a; 124 III 67 E. 3; 122 III 257; 121 III 163 E. 2c und 2d; 120 II 100 E. 2; 120 II 302 E. 6b; 118 II 124; 118 II 130; 117 II 161; 117 II 452 E. 4 und 5; 117 II 458; 106 II 166 E. 4; 106 II 356 E. 3).

Fixpunkte der relativen Methode sind namentlich die Mietzinsfestsetzung beim Mietbeginn oder nach dem Erwerb der Mietsache, eine unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung oder ein gerichtlicher oder aussergerichtlicher Vergleich der Parteien im Kontext einer Auseinandersetzung um eine Mietzinserhöhung oder -senkung. Kein solcher Fixpunkt ist hingegen eine vom Vermieter angekündigte Mietzinssenkung. Auch wenn der Mieter sich damit einstweilen zufrieden gibt, hat selbst eine auf einem amtlichen Formular erklärte Senkung des Mietzinses durch den Vermieter nicht zur Folge, dass der Mieter zu einer Anfechtung gezwungen wäre, denn diesen Mechanismus und die damit verbundene Fixationswirkung sieht das Gesetz nur für Mietzinserhöhungen und andere einseitige, d.h. sich für den Mieter nachteilig auswirkende Vertragsänderungen vor (vgl. Art. 269d und 270b OR), während Art. 270a OR dem Mieter die Möglichkeit eröffnet, jederzeit auf den nächsten Kündigungstermin eine weitergehende Senkung zu beanspruchen, wenn er der Meinung ist, das im Formular oder auf andere Weise Erklärte entspreche nicht dem Gesetz (BGE 124 III 67 E. 3a und 3b; 126 III 124 E. 2a; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. A., Zürich 2022, Art. 270a N 61; CHK-HULLIGER, 4. A., Zürich 2023, Art. 270a OR N 6; KUKO OR-BLUMER, Basel 2014, Art. 270a N 12; SVIT-Kommentar-ROHRER B., 5. A. Zürich 2025, Art. 270a N 38 f. BSK OR I-WEBER, 7. A., Basel 2020, Art. 269d N 13c und Art. 270a N 7 f.).

Für Anpassungen gestützt auf relative Gründe stellt die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) teils Berechnungsinstrumente zur Verfügung, welche auf einem standardisierten Modell beruhen. Das angerufene Gericht hat sich dazu schon in ZMP 2019 Nr. 5 E. 4.1.3 geäußert. Zusammenfassend und aktualisierend: Das Berechnungsmodell, welches der VMWG zugrunde liegt, ist einzig in einer Pressemitteilung des Bundesrates vom 9. Mai 1990 niedergelegt (GRATZ, Mietzinsgestaltung, Zürich 1995, S. 90, Fn. 62). Es trifft zu, dass die entsprechenden Ausführungen teils nicht überzeugen. Die

Erläuterungen der Landesregierung begleiteten damals die in aller Eile geschaffene Verordnung, damit das revidierte Mietrecht auf den 1. Juli 1990 in Kraft gesetzt werden konnte. Nach dem Modell dienen 70% des Mietzinses der Kapitalfinanzierung und 30% der Finanzierung der allgemeinen Liegenschaftskosten, vor allem der Unterhalts-, aber auch der Betriebs- und Verwaltungskosten, der Amortisation, der Bezahlung von Gebühren, Steuern und Versicherungsprämien (GRATZ, a.a.O., S. 34; SVIT-K-ROHRER B., Vorbem. zu Art. 269-270e N 24 ff.), mithin von allem, was nicht der Fremd- oder Eigenkapitalfinanzierung dient und nicht über Nebenkosten separat abgerechnet wird. Das Berechnungsmodell stellt eine Fiktion dar, denn wohl keine Liegenschaft in der Schweiz dürfte exakt dem Modell entsprechen (GRATZ, a.a.O.). Es dient aber der Vereinfachung der Mietzinsgestaltung zwischen den Parteien. Die darauf gestützten Normen der VMWG, namentlich deren Art. 12a, 13, 14 und 16, sind nach der Rechtsprechung gesetzeskonforme Ausführungsbestimmungen zu Art. 269a OR.

Auf dem Modell beruhen insbesondere die Überwälzungssätze für Hypothekar- bzw. Referenzzinsänderungen, denn diese projizieren – jedenfalls bei den Kapitalmarktzinsen, wie sie bis 1990 üblich waren – die prozentualen Veränderungen der Fremdkapitalkosten auf den Anteil des Mietzinses, der der Finanzierung dieser Kosten dient. Nach dem alten Modell gemäss der Verordnung zum 1990 ausser Kraft getretenen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM bzw. VMM) wurde vorausgesetzt, dass in der Modell-Liegenschaft zu 60% Fremd- und zu 40% Eigenkapital steckt und dass der (Netto-)Mietzins in entsprechendem Masse der Refinanzierung dieser Anteile dient. Das Modell der VMWG sollte dies verfeinern: Wenn der Mietzins nicht nur der Kapitalfinanzierung, sondern zu einem Anteil von 30% auch für die Deckung der allgemeinen Liegenschaftskosten gedacht ist, so die Annahme des Bundesrates, senkt sich der der Fremdkapitalfinanzierung gewidmete Anteil des Nettomietzinses von 60% auf 42% (60% von 70%). Dies lieferte 1990 die Begründung dafür, dass die Überwälzungssätze wegen Veränderung der Fremdkapitalzinsen nach Art. 13 VMWG gegenüber den Sätzen der alten VMM um durchweg 1% gesenkt werden konnten (GRATZ, a.a.O., S. 90 f.). Dies lässt sich auch rechnerisch nachvollziehen: Steigt der bei 5% liegende Hypothekar- bzw. Referenzzins um $\frac{1}{4}$ %, so erhöhen sich die Fremdkapitalkosten um 5 % ($\frac{1}{20}$; vgl. dazu die Tabelle bei GRATZ, a.a.O.,

S. 90). Nur 70 % des Mietzinses dienen aber gemäss dem geltenden Modell der Kapitalfinanzierung und nur 60 % davon der Finanzierung des Fremdkapitals, also 42% des Mietzinses. Mathematisch müsste der Überwälzungssatz daher einer Mietzinserhöhung um 42 % von 5 % entsprechen, also einer solchen um 2.1 %. Die Standardisierung nach Art. 13 Abs. 1 lit. b VMWG rundet diesen Wert für Hypothekarzinsen zwischen 5 und 6% auf 2.5 % auf. Seit 1990 haben sich die Fremdkapitalkosten allerdings stark aus der damaligen langjährigen Bandbreite herausbewegt. Es ist unschwer zu erkennen, dass die Überwälzungssätze beim aktuellen Tiefzinsniveau sehr viel höher liegen müssten, als dies Art. 13 Abs. 1 lit. c VMWG vorsieht. Steigt etwa der Referenzzins von 1.25% auf 1.5%, so nehmen die Fremdkapitalkosten um 1/5 oder 20% zu. 42% davon würden einer Mietzinserhöhung um 8.4% entsprechen, also weit mehr als die von der Verordnung vorgeschriebenen 3%. Dies gilt allerdings bei sinkendem Zinsniveau auch in die umgekehrte Richtung. Bundesrat und Parlament sind sich der Verzerrung, welche die Verordnungsbestimmung bewirkt, durchaus bewusst. So antwortete der Bundesrat auf eine Interpellation von Nationalrat Carlo Sommaruga vom 17. Juni 2015 am 2. September 2015, er erachte eine Anpassung der Sätze für nicht opportun, weil beim gegenwärtigen tiefen Zinsumfeld die Wahrscheinlichkeit eines Wiederanstiegs des Referenzzinses grösser sei als die Aussicht auf weitere Senkungen. Dies würde dann zu weit stärkeren Mietzinserhöhungen führen als gemäss den aktuellen Sätzen. Der Bundesrat wies ausserdem darauf hin, dass er wiederholt Vorschläge zur Entkoppelung von Referenzzins und Mietzinsen gemacht habe, die vom Parlament abgelehnt worden seien, z.B. mittels der schlichten Anpassung des gesamten Mietzinses an den Landesindex der Konsumentenpreise. Folglich sehe er es nicht als seine Aufgabe, das vom Gesetzgeber favorisierte System grundlegend zu ändern (<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20153584>», 6.4.2026).

Das Berechnungsmodell enthält weitere Ungereimtheiten. So sieht Art. 16 VMWG einen Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von «höchstens» 40% vor – den gleichen Satz wie im 1990 aufgehobenen Vorgängererlass (VMM). Dienen jedoch nur 70% des Mietzinses der Kapital- und davon 40% der Eigenkapitalfinanzierung, so dürfte die Teuerung auf dem investierten Eigenkapital nach Art. 269a lit. e OR nur zu höchstens 28% ausgeglichen werden (40% von 70%; so

auch GRATZ, a.a.O., S. 34). Im Kontext einer Ertragsüberprüfung rüttelte das Bundesgericht am Satz von 40% nicht. Wie die Beklagten aber richtig ausführten (, erklärte es immerhin, wenn der Vermieter diesen Satz voll ausschöpfe, sei anzunehmen, dass er im Umfang der Differenz zu den eigentlich angebrachten 28%, also im Umfang von 12% der Veränderung des Landesindex der Konsumpreise, in pauschalisierter Form allgemeine Kostensteigerungen überwälze (vgl. BGE 120 II 100 E. 5a).

Wenn der Gesetzgeber in Kenntnis der gesamten Umstände bewusst auf eine Neuregelung verzichtet hat, verbietet sich eine Uminterpretation der Verordnung schon mit Blick auf die Gewaltenteilung. Es bestehen daher keine genügenden Gründe, das Berechnungsmodell als solches oder die Überwälzungssätze von Art. 13 VMWG infrage zu stellen. Klar ist jedenfalls, dass das Modell davon ausgeht, dass 70% des Mietzinses für die Kapitalfinanzierung gedacht sind. Dann bleibt für die gesamten weiteren relevanten Kosten ein Anteil von 30% übrig. Das Modell und seine Unzulänglichkeiten hindern die Gerichte im Übrigen nicht daran, in Würdigung der konkreten Umstände nach einer möglichst überzeugenden Lösung zu suchen, im Gegenteil (vgl. Art. 1 Abs. 3 ZGB).

Mit Recht hat die Vermieterin in diesem Kontext auf eine neue Studie zur Überprüfung des Berechnungsmodelles hingewiesen, die der Bundesrat in Auftrag gegeben hat, um zu klären, ob das Modell angepasst werden sollte: Gemäss der Verfasserin IAZI AG liegt der Anteil der übrigen Kosten neben denjenigen der Kapitalfinanzierung bei institutionellen Anlegern im Mittel nicht bei 30%, sondern bei 20-22% («<https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=3vr5UIBLqRHN>», 6.4.2026). Dabei hat die Studie nur am Rande berücksichtigt, dass sich auch die Praxis zur Ausscheidung von Nebenkosten gegenüber 1990 verändert hat (S. 32 f.). Die institutionellen Vermieter, aber auch Privatpersonen sind seit jener Zeit vermehrt dazu übergegangen, nicht mehr nur Heiz- und Warmwasserkosten als Nebenkosten auszuscheiden, sondern auch alle möglichen Betriebskosten (Studie S. 12). Es ist zu bezweifeln, dass dies auf die Entwicklung der allgemeinen Liegenschaftskosten nur einen marginalen Einfluss hat, wie in der Studie ohne nähere Begründung behauptet wird. Möglicherweise steckt dahinter ein falsches Verständnis des

Begriffs der Nebenkosten, die nach Art. 257a f. OR nicht nur Heiz- und Warmwasserkosten umfassen können, sondern je nach Parteivereinbarung sämtliche Ausgaben, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, und damit – wie auch im vorliegenden Fall – einen erklecklichen Teil der Betriebskosten. Bestätigt wird von der Studie immerhin, dass der Anteil der übrigen Kosten, die durch die Mieteinnahmen finanziert werden müssen, ganz erheblich vom Gebäudealter und (deutlich weniger stark, aufgrund des Mengeneffekts) von der Grösse der Liegenschaft abhängt (Studie S. 1 und 13 ff.). Dazu die folgende Grafik aus S. 13 der Studie:

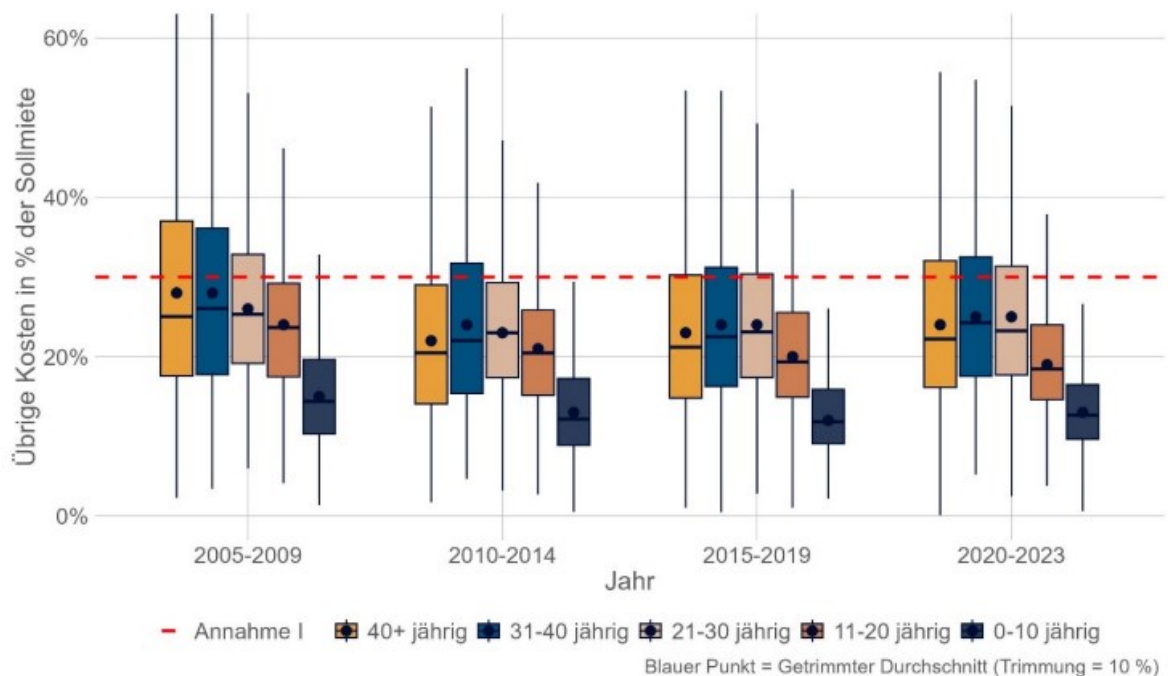


Abbildung 4.5: Übrige Kosten nach Gebäudealter (in % der Sollmiete)

Darauf ist zurückzukommen (hinten Ziff. 4.3.2.18). Die Studie stellt auch andere Annahmen des Modells infrage. So beträgt der Anteil des Mietzinses, welcher das Eigenkapital refinanziert, nicht 28% oder 40%, sondern zwischen 47 und 72%. Hauptgrund dafür ist, dass der Anteil der institutionellen Anleger in den letzten drei Jahrzehnten massiv zugenommen hat. Während sich noch im Jahre 2000 57% der Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen befanden, waren es 2023 nur noch 44%. Institutionelle Anleger (Immobilien-Gesellschaften, Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Banken und Versicherungen, ohne Genossenschaften und die öf-

fentliche Hand) steigerten ihren Anteil hingegen von 31 auf über 44% des Immobilienangebots. Dieses Investorensegment greift wegen ihres Anlagehungers viel weniger zu Fremdfinanzierungen als private Anleger; die Versicherungen und Pensionskassen unter ihnen verzichten oft gar ganz darauf (Studie S. 1, 8 und 16 ff., insbesondere S. 18).

Die Studie enthält überdies eine Erläuterung zum Begriff der «Sollmiete», den auch die Parteien im vorliegenden Verfahren verwenden. Diese stellt den jährlich erwarteten Mietertrag dar, basierend auf budgetierten Einnahmen. Sie umfasst daher (richtigerweise) nicht nur die tatsächlichen Mietzinse, sondern auch die Leerstände, die «vom Eigenkapital getragen und letztlich auf alle Mietparteien umgelegt» werden.

4.2 Allgemeine Kostensteigerungen

4.2.1 Die Überwälzung einer Steigerung von Allgemeinkosten auf den Mietzins setzt nach der Rechtsprechung – besondere Situationen vorbehalten – den Nachweis der Vermieterin voraus, dass diese Kosten im Rahmen eines mehrjährigen Vergleichs tatsächlich gestiegen sind. Zu vergleichen sind im Normalfall zwei fünfjährige Perioden oder, wenn dies nicht möglich ist, zwei dreijährige Phasen (BGE 147 III 14 E. 7.1 Ziff. 5; 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). Wie die Vermieterin richtig vortragen lässt, hat sich das Bundesgericht in einzelnen Fällen auch schon mit kürzeren Phasen begnügt, und es lässt die Anwendung von Pauschalen zu, wenn von diesen ein genaueres Ergebnis zu erwarten ist als bei einer konkreten Berechnung, etwa weil die allgemeinen Kosten in der relevanten Phase grossen Schwankungen unterliegen, oder wenn – wie hier – zu Beginn des Mietverhältnisses keine Vergleichsdaten vorhanden sind, z.B. nach dem Erwerb der Sache mangels Dokumentation des Verkäufers oder weil es sich um Erstvermietungen in einem neuen Gebäude handelt (act. 33 S. 10; BGer 4A_88/2013 v. 17. Juli 2013 E. 4.1; BGer 4C.273/2000 v. 21. Mai 2001 E. 3b).

Aus dieser Hierarchie erhellt zugleich, dass an sich in erster Linie ein – in der Tat wenig praxistauglicher – Versuch zu unternehmen ist, die tatsächliche Kostenentwicklung zu eruieren. Dies gilt auch dann, wenn nicht für die gesamte relevante Zeitspanne zwei Perioden miteinander verglichen werden können, denn diesfalls

hilft der Blick auf die Kostenentwicklung möglicherweise bei der Bestimmung der Pauschale. Das Bundesgericht hat auf der anderen Seite eine weitergehende Zulassung von Pauschalen stets abgelehnt, zuletzt am 3. März 2025 (BGer 4A_515/2024: «[L]a jurisprudence du Tribunal fédéral, ... n'a de toute manière pas de raison d'être réexaminée ...» (E. 4.2).

Was die Höhe einer Pauschale angeht, verwenden die Schlichtungsbehörden heute meist solche von 0.25 oder 0.5% pro Jahr. Es gibt aber auch kantonale Behörden, die bei Neubauten tiefere Pauschalen zur Anwendung bringen mit der Begründung, bei solchen Objekten seien die allgemeinen Kosten in der ersten Zeit noch tiefer als bei den älteren Wohn- oder Geschäftsgebäuden (dazu HAP-BÄTTIG, in: Jürg P. Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, Zürich 2016, S. 44 f., Rz. 1.94). Zu dieser Gruppe gehören auch die Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich, welche seit einem Erfahrungsaustausch vom 19. Oktober 2023 in den ersten fünf Jahren nach der Erstellung eines Gebäudes gar keine Pauschale mehr anwenden und danach in Abhängigkeit vom Umfang der ausgeschiedenen Nebenkosten eine solche von 0.25% - 0.5% des Nettomietzinses pro Jahr («https://www.gerichte-zh.ch/sites/default/files/2026-04/M_Mietzinserhoehung.pdf», 6. April 2026). Wie die Beklagten zu Recht vortragen lassen, hat schon das Kantonsgericht Zug in einem Entscheid vom 15. Oktober 2010 die Anwendung einer Pauschale kurz nach einer Erstvermietung bei einem Neubau abgelehnt, und zwar nicht nur mangels genügend behaupteter Kostensteigerungen oder wegen des kurzen Beobachtungszeitraums, sondern auch wegen des geringen Unterhaltsbedarfs bei solchen Objekten in den ersten Jahren nach ihrer Erstellung (mp 2012, S. 210 ff., E. 2.3).

Zu einer Art Pauschalierung greift die Praxis auch, wenn ausserordentliche Kosten in die Berechnung einbezogen werden müssen. Diese werden anhand der Lebensdauer geglättet, denn sonst würden zunächst ausserordentlich hohe Kosten und eine entsprechende Mietzinserhöhung anfallen, während die entsprechenden Kosten nach der Abschreibung aus der Rechnung herausfallen würden und zu einer Mietzinssenkung führen müssten (ZMP 2019 Nr. 5 E. 4.1.4; BGE 140 III 433 E. 3.5; BGer 4A_530/2012 v. 17.12.2012 in E. 3.1 und 3.2; zum aktuell anwendbaren Zinssatz BGE 151 III 16 E. 4; BGE 147 III 14 E. 8.2, 8.4 und 8.5; HAP-BÄTTIG, a.a.O., S. 69 f., Rz. 1.155 und 1.156; ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 269a OR N 225

und 230). Das Bundesgericht bestätigte mit seiner Praxis den Grundsatz, dass die allgemeinen Kosten bei einer relativen Berechnung nicht *tel quel* und in voller Höhe berücksichtigt werden können, sondern nur insofern, als aufgrund einer Vergleichsrechnung über zwei mehrjährige Perioden eine dauerhafte *Kostensteigerung* eingetreten ist. Abgesehen von solchen Überlegungen dürfen weder bei der konkreten Berechnung einer Kostensteigerung noch bei der Festlegung einer Pauschale Amortisationen oder Rückstellungen in die Überlegungen einbezogen werden, denn dies würde im Widerspruch zur Idee der Kostenmiete dazu führen, dass die aktuellen Mietparteien eine künftige Investition vorzufinanzieren hätten, obwohl die Investition als solche im Belieben der Vermieterin steht und den Mietern möglicherweise gar keinen Nutzen mehr bringt (BGE 125 III 421 E. 2d). Gleich verhält es sich mit Risikoprämien zur Abdeckung des Leerstands- und Bonitätsrisikos der Vermieterin, denn solche Ausgaben sind subjektsbezogen und haben mit den Objektskosten nichts zu tun. Sie decken zudem ein Verlustrisiko ab, welches der Vermieterin in den meisten Fällen nicht wegen des Verhaltens des betroffenen Mieters entsteht, sondern wegen desjenigen des Mieters eines anderen Objekts in der Siedlung, das vor dem Hintergrund der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit und der vorzeitigen Rückgabe (Art. 264 OR) oft gar gesetzlich oder vertraglich erlaubt ist (vgl. zu diesem Thema auch die Erwägungen zur Position «Mietkautionsversicherungen», Ziff. 4.3.2.14). Die vorsichtige Vermieterin wird Rückstellungen aus der zulässigen Eigenkapitalrendite bilden, die just erst durch die Gerichtspraxis zu ihren Gunsten erhöht worden ist (BGE 147 III 14 E. 8).

4.2.2 Was die Auffassung der Vermieterin angeht, sie könne die Unterhaltskosten über alle betroffenen Liegenschaften des Komplexes «Freilager» miteinander vergleichen, hat das Bundesgericht ein ähnliches Vorgehen schon als «grundsätzlich» zulässig bezeichnet (BGer 4A_88/2013 v. 17. Juli 2013 E. 4.6.2). Der dort zu findende Verweis auf BGE 106 II 356 E. 5b ist dabei jedoch höchstens insoweit einschlägig, als die Gerichte mit Kosten über die ganze Liegenschaft hinweg operiert haben. Das hier angerufene Gericht ist einer Berechnung über ganze Gebäude oder wie hier Gebäudekomplexe zwar auch nicht grundsätzlich abgeneigt, denn dies bringt oft durchaus den Vorteil einer Verstetigung mit sich, wie die Vermieterin zu Recht vortragen lässt. In ZMP 2019 Nr. 5 hat das Mietgericht aber entschieden, dass (sehr unregelmässige) Auslagen für ein bestimmtes Objekt

nicht berücksichtigt werden dürfen, «die nicht für das Gebäude als solches oder für das Mietobjekt angefallen sind, denn auch eine Kostensteigerung ist so weit wie möglich individuell zu berechnen (so für die Nettoenditerechnung BGer 4A_606/2014 v. 7.7.2015 E. 5.2 [nicht in der amtl. Sammlung publ. Teil von BGE 141 III 245] = Pra 2016 Nr. 33; BGE 139 III 209 E. 2 = Pra 2014 Nr. 3; BGE 125 III 421 E. 2d = Pra 2000 Nr. 30)». Es gehe daher nicht an, etwa die Kosten für den Ersatz mehrerer Parkettböden in Geschäftsräumen im Erdgeschoss nach einem Wasserschaden in die Berechnung einzubeziehen, wie die Vermieterin dies damals vorgeschlagen hatte (a.a.O., E. 4.2.3). Voraussetzung für eine nicht individualisierte Berechnung ist vielmehr, dass die Individualisierung aufgrund der Art der Kosten Schwierigkeiten bereitet und dass von einer gesamthaften Betrachtung keine Verzerrungen ausgehen können – aus dem gleichen Grund greift man auch zur Glättung grosser Posten anhand der Lebensdauer. Es mag im Übrigen sein, dass die vorstehend zitierte neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung sich auf Nettoenditeberechnungen bezieht. Bei der Behandlung der übrigen Kosten besteht der Unterschied zum Fall der Kostensteigerungen aber nur darin, dass nur eine einzige Fünfjahresperiode zu betrachten ist und nicht zwei, denn die Renditeberechnung gehört zur absoluten Methode und stellt eine Momentaufnahme dar und keinen Kostenvergleich. Dieser verschiedene Ansatz rechtfertigt aber im einen wie im anderen Fall keine unterschiedliche Behandlung der in die konkrete Rechnung einzusetzenden Positionen.

4.3 Anwendung auf den vorliegenden Fall

4.3.1 Zu den allgemeinen Ausführungen der Parteien

Soweit die Mieter bestritten haben, dass die Vermieterin keine Kosten für das «Flurhaus» verrechnet habe, sind ihre Ausführungen unsubstantiiert. Spätestens seit der Hauptverhandlung liegen die Belege zu den Kostenpositionen vor. Es wäre den Beklagten daher möglich gewesen, auf Belege zu verweisen, die sich auf das «Flurhaus» beziehen, jedenfalls soweit die Vermieterin die einzelnen Posten gehörig substantiiert hat. Zu den Mietkautionsversicherungen (Position 44200) s. hinten Ziff. 4.3.2.14.

4.3.2 Zu den umstrittenen Positionen

4.3.2.1 Hauswartvertretungen (41002)

Die Vermieterin macht geltend, die zusätzlichen Kosten 2022 seien entstanden, weil der zuständige Hauswart O. ferienbedingt abwesend gewesen sei, so dass die Klägerin ein externes Unternehmen mit der Vertretung beauftragt habe. Diese Zusatzkosten seien zulasten der Vermieterin gegangen. In den vorausgegangenen Jahren sei die Stellvertretung im Vertrag mit dem externen Unternehmen geregelt und im vereinbarten Honorar einberechnet gewesen, so dass keine Zusatzkosten für Stellvertretungen entstanden seien.

Die Mieter wandten richtig ein, dass auch die Ferienvertretungen für Hauswarte in ihren Mietverträgen (jeweils Ziff. 4.F, 10. Lemma) explizit als Nebenkosten ausgedrückt sind. Auch wenn die Klägerin diese Kosten nicht abgerechnet haben sollte, ginge es nicht an, das Versäumte nun einfach mittels einer Erhöhung des Nettomietzinses nachzuholen, wie die Vermieterin dies bei der Hauptverhandlung befürwortete. Die Position ist zu streichen.

4.3.2.2 Bewachungskosten (41020)

In der Replik sowie im ersten Parteivortrag bei der Hauptverhandlung erläuterte die Vermieterin, entgegen der Vermutung der Beklagten seien die Bewachungskosten nicht für die «Flurhaus»-Baustelle angefallen. Sie umfassten vielmehr die «Kontrolle der Besucherparkplätze auf unbezahlte Parkgebühren sowie Kontrollgänge aufgrund des problembehafteten Aufenthalts von (mehrheitlich) jugendlichen Personen auf dem Areal sowie in den öffentlichen Tiefgaragen (Vandalismus, Schmierereien, Trinkgelage, Konsum von Betäubungsmitteln, Abfall etc.». Da die Kosten erstmals 2018 verbucht worden seien, ergebe sich für 2017 der Wert 0, während derjenige für das Folgejahr mit Fr. 21'682.– vergleichsweise hoch sei.

Die Mieter verweisen anhand der Belege im Ordner 41020 darauf, dass sich die Kontrollgänge tatsächlich auf die von der Klägerin angegebenen Bereiche beziehen. Betroffen seien Parkplätze mit Gebührenkontrolle, Tiefgaragen und Kontrollgänge auf dem Areal inkl. Gewerbe.

Es mag sein, dass auch die Wohnungen in einem gewissem Ausmass von den besagten Kontrollen profitieren, wie das auch die Beklagten einräumen. Was diese

mit der Behauptung meinen, insoweit seien die Bewachungskosten «nebenkostenfähig» (a.a.O.), ist nicht klar. Jedenfalls dürfen sie im vorliegenden Fall den Mietern nicht als Nebenkosten verrechnet werden, wie eine Konsultation der Nebenkostenklausel in den Mietverträgen zeigt (Ziff. 4.F). Eine Ausscheidung nach der Art der Mietobjekte scheint auf der anderen Seite der Vermieterin jedoch offenbar entbehrlich zu sein, und zwar obwohl laut Mietverträgen keine der fünf Mietparteien einen Gewerberaum oder eine Tiefgaragenplatz gemietet hat, von einer Beweisofferte zu einer möglichen Ausscheidung ganz zu schweigen. Das Inkasso der Parkplatzgebühren hat mit den Wohnungsmietverhältnissen jedenfalls nicht das Geringste zu tun. Soweit der CFO der Vermieterin [...] als Zeuge offeriert wird, vermag das genügende Behauptungen nicht zu ersetzen. Der Beweiswert einer solchen Aussage wäre ohnehin minimal, so dass eine Einvernahme so oder anders zu unterbleiben hat.

Aus all diesen Gründen könnte der Posten Bewachungskosten in der Rechnung auch dann nicht berücksichtigt werden, wenn der Standpunkt der Klägerin nicht schon aus anderen Gründen nicht zu hören wäre (Ziff. 4.3.1 und 4.3.2.17-18).

4.3.2.3 Übrige Betriebskosten, inkl. ao. Kosten Evakuationsübungen 2020 (41025)

Die Vermieterin erläuterte, im Jahr 2020 seien für die drei «Rautitürme» (Rautistrasse 55, 61 und 67) Kosten für eine Evakuationsübung in Höhe von Fr. 12'537.– angefallen, die sie unter Berücksichtigung einer Amortisationsdauer von drei Jahren und einer Verzinsung zu 3.5% (Referenzzins plus 2%) in ihre Rechnungen ab 2020 im Betrag von je Fr. 4'398.– eingestellt habe. Die Übungen müssten alle drei Jahre stattfinden. Darüber hinaus enthalte die Position Anschlusskosten für Optimierungsmöglichkeiten wie Sicherheitsmarkierungen.

Die Mieter bezeichnen diese Kosten als Initialkosten, denn sie würden in Zukunft regelmässig anfallen, so dass eigentlich keine Kostensteigerung zu beobachten sei. Nur weil die Kosten 2020 ein erstes Mal entstanden seien, dürften sie nicht in die Rechnung aufgenommen werden.

Der Einwand ist berechtigt. Der Umstand, dass die Übungen alle drei Jahre stattfinden, lässt es als angezeigt erscheinen, sie auf unbestimmte Zeit zu glätten und mit diesen Kosten schon von Anfang an zu rechnen. Hinzu kommt, dass nicht alle

Mietobjekte von diesen Übungen betroffen sind, sondern nur die drei «Rautitürme». Wenn schon, wären diese Kosten nur für die Beklagten 2 von Belang, deren Wohnung sich im x. Stock des «Rautiturms 3» befindet.

4.3.2.4 Eigenbedarf Heizung (41027)

Die Vermieterin macht geltend, ihre Büroräume befänden sich im «Rautiblock» und dienten einzig der Verwaltung der Überbauung Freilager Zürich. In Embrach verfüge sie in der Liegenschaft «Embraport 3a» über separate Verwaltungsräume. Die Räume in Zürich würden wie eine Mieteinheit abgerechnet; dafür werde jährlich und pro forma eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung erstellt. Diese Kosten fielen daher in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung an und könnten unter dem Titel der allgemeinen Kosten berücksichtigt werden, zumal für eine gehörige Verwaltung zweifellos Büros benötigt würden. Der hohe Betrag für 2020 und der entsprechend tiefere für 2021 hätten damit zu tun, dass für die Periode 2020 die Kosten von eineinhalb Jahren, für die Periode 2021 aber nur diejenigen für ein halbes Jahr abgerechnet worden seien. Es treffe nicht zu, dass die Klägerin früher Verwaltungsräumlichkeiten an der Rautistrasse 33 gemietet habe. An besagter Adresse habe sie vielmehr bis zum 1. Quartal 2017 einen Showroom für Mietinteressenten betrieben. Was die Mietzinsen für die Räume der Verwaltung betreffe, seien diese in der Kostenaufstellung nicht aufgeführt, weil hier keine Gelder geflossen seien. Wollte man dies ändern, müsste man dies nicht nur für 2017-19 tun, sondern auch für 2020-22. Es treffe im Übrigen zwar zu, dass gewisse Belege von Nebenkostenabrechnungen bei der Klägerin zum Teil nicht mehr auffindbar seien. Dies habe aber mit dem Systemwechsel bei der IT zu tun und lasse sich nicht korrigieren. Stattdessen reiche die Klägerin einen USB-Stick mit (weiteren) Finanzkontoauszügen und Belegen ein.

Die Mieter widersetzen sich einer Berücksichtigung zunächst mit dem Argument, es handle sich um allgemein bestrittene Verwaltungskosten, die noch nicht 5% der Nettomietzinseinnahmen erreicht hätten. Weiter gehe es um Heiz- und Nebenkosten, welche die Verwaltung sich selber verrechne. Die Nebenkostenabrechnungen 2017/18 und 2018/19 fehlten. Eingereicht worden sei der Beleg 32026, während die Belege 29250, 29251, 34621, 52237 und 56433 fehlten. Die Abrechnungen

2019/20 und 2021/21 seien ohne Belegnummern eingesehen und in der Finanzkontrolle teils falsch benannt worden; die Dokumente ZF_NK 18-19.pdf sowie ZF_NK 19-20.pdf seien identisch. Glaube man den Belegen, hätten sich die Heizkosten in den Vergleichsperioden 2016/17 und 2020/21 mehr als verfünffacht von Fr. 2'500.– auf Fr. 14'010.–. Dabei handle es sich um Initialkosten, welche mit der Erstellung der zahlreichen neuen Wohnungen stark zugenommen hätten und die tiefen Kosten der Periode 2016/17 erklärten. Dass in den fraglichen Räumen einzig die Objekte im Freilager Zürich verwaltet würden, sei nicht dargetan. Zudem müssten für die Vergleichsperiode 2017-19 auch die Mietzinse für Mieträume eingerechnet werden, welche die Klägerin mindestens bis Mitte 2017 an der Rautistrasse 33 gemietet habe [ausserhalb des Freilager-Areals, aber unmittelbar daneben, an der Kreuzung Rauti-Flurstrasse, vgl. dazu vorn S. 2], und zwar auch wennes sich dabei um einen Showroom gehandelt habe. Dies sei dem Beleg 32026 zu entnehmen. In ihrem Kostenvergleich habe die Vermieterin diese Ausgaben aber nicht aufgeführt.

Die Beanstandungen der Mieter bezüglich der Belege sind berechtigt. Gewiss können Heiz- und Betriebskosten für Räume im Komplex, welche dessen Verwaltung dienen, als Betriebskosten in den Kostenvergleich einfließen. Es ist aber auch hier mehr als plausibel, dass nicht von einer dauerhaften Kostensteigerung im behaupteten Umfang gesprochen werden kann, denn einzig ganz zu Beginn fielen deutlich weniger Kosten an als in den späteren Perioden, und das hat in erster Linie mit den zunehmenden Ausgaben im Zuge der notwendigen Umstellungen bei der Klägerin zu tun, welche ihre für ein Freilager mit seinen Hallen gedachte Infrastruktur auf eine solche für die Verwaltung gut 1'800 Mietobjekten ausbauen musste (so die letztlich übereinstimmende Darstellung der Parteien: [...]), so dass sich die Ausgaben auch in den Jahren ab 2023 etwa gleich verhalten werden wie in der Beobachtungsperiode. Richtig ist auch der Einwand, dass die entsprechenden Kosten in die Rechnung der Vergleichsperiode 2017-19 einzustellen wären, wenn die Verwaltung bis mindestens Mitte 2017 von bei Dritten gemieteten Räumlichkeiten aus besorgt worden wäre, wie das der Beleg 32026_2018.pdf (im Ordner 41027/2018) deutlich zeigt: Dabei handelt es sich in der Tat um eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung der C. Immobilien AG vom 5. Februar 2018 für die Periode 1.7.2016 - 30.6.2017 für Büroräume an der Rautistrasse 33 in Zürich mit

einer Grösse von 122 m². Den Nettomietzins wird diese Drittvermieterin der Vermieterin nicht einfach geschenkt haben. Rechnet man ihn z.B. mit Fr. 2'000.– pro Monat während sechs Monaten, mithin total Fr. 12'000.– in den Kostenvergleich ein, ergibt sich unter diesem Titel keine Kostensteigerung mehr, sondern sogar eine Senkung ([...], der Durchschnitt 2017-19 betrüge dann Fr. 10'111.– plus Fr. 4'000.–). Selbst wenn in diesen Räumen ein Showroom zu Vermietungszwecken betrieben worden wäre, wie die Klägerin geltend macht, müsste von Verwaltungskosten gesprochen werden, die es später nicht mehr gab, also von einer in der Rechnung der Klägerin nicht berücksichtigten Kostensenkung.

Ganz generell ist zu den Verwaltungskosten zu sagen, dass die Methode der Beklagten, zum Vergleich die üblichen Kosten einer Verwaltung durch Dritte für die Bestimmung einer Kostensteigerungspauschale heranzuziehen (wobei ein Wert von 5% oder mehr allerdings tatsächlich hoch gegriffen ist, wie die Klägerin mit Recht bemerkte), weit mehr taugt als die konkreten Zahlen der Klägerin: Gerade wegen der Umstellung des Betriebs von einem Freilager zur Verwaltung eines grossen Wohn- und Gewerbekomplexes ist zu vermuten, dass in den von der Klägerin untersuchten Dreijahresphasen zahlreiche Kosten der Betriebsumstellung enthalten sind, die in den kommenden Jahrzehnten nicht mehr in dieser Höhe anfallen werden. Damit fehlt es an der für eine Berücksichtigung der geltend gemachten Kosten erforderlichen Stetigkeit der Veränderung. Wollte man anders entscheiden, müssten die Parteien schon in wenigen Jahren erneut einen Prozess der vorliegenden Art führen, dann aber wegen einer Kostensenkung.

Nicht zu folgen ist der Klägerin auch, wenn sie dafürhält, Bürokosten in Zusammenhang mit der Buchhaltung oder mit der Führung des gesamten Unternehmens könnten einfach in die Rechnung der Zürcher Wohnungen einfliessen, obwohl die dort beschäftigten Personen «zeitweise auch Aufgaben für das Areal in Embrach ... vornehmen», mit der deutlich zu kurz greifenden Begründung, dass die Räume in Zürich einfach leer stehen würden, wenn die betroffenen Personen ihre Arbeiten für den Embraport in Embrach ausführen würden. Das mag zwar stimmen, ändert aber nichts daran, dass beim heutigen System eine Aufteilung der in Zürich angefallenen Kosten auf beide Standorte unerlässlich gewesen wäre.

4.3.2.5 Übrige Serviceabonnemente (41049)

Die Klägerin erläutert zum Posten übrige Serviceabonnemente, es handle sich um Kosten für die Wartung der Aussentüren zu den Tiefgaragen, deren Türschliesser und Akkus, die Wartung von Brandschutzschiebetoren und -türen, die periodische Kontrolle der Elektroanlagen, Wartung der Parkuhren, Kontrolle der Fluchtschächte und die Wartung der Paketbox. Enthalten seien auch Funktionskontrollen für den Holzrost und die Betriebskosten für die Ticketing-App der T. AG.

Die Mieter fragen sich mit Recht, was das alles mit den von ihnen gemieteten Wohnungen zu tun hat. Der Posten gehört – abgesehen von der Wartung der Paketbox (dazu auch hinten Ziff. 4.2.15) – nicht in die Rechnung. Weshalb sie als «übergeordnete Kosten» tel quel das Areal als Ganzes betreffen sollen, erläuterte die Klägerin nicht und ist auch nicht zu erkennen.

4.3.2.6 Rechts- und Betreuungskosten (41072)

Unter Rechts- und Betreuungskosten behauptet die Vermieterin Kosten zu verrechnen, welche ihr in Zusammenhang mit der Verwaltung «für rechtliche Belange und Betreuungskosten angefallen» seien. Auch auf Kritik der Beklagten blieben ihre Ausführungen vage. Es seien die Kosten für das gesamte Areal enthalten, auch Beratungskosten für die Gewerbeeinheiten. Die eingereichten Belege widerlegten, dass die Kosten bei den Gewerbeeinheiten höher seien als bei den Wohnungen.

Die Mieter monieren u.a. einen fehlenden Zusammenhang mit den Wohnungsmieten in Zürich und fehlende Belege.

Öffnet man auf dem Speicherstick [...] den Ordner 41072/2017-2019/2017, finden sich dort zwei Belege über Anwaltskosten in Zusammenhang mit einem (wohl gerichtsnotorischen) Verfahren zwischen der Vermieterin und einem nicht zum Kreis der Beklagten gehörenden Mieter im Freilager-Areal (W.). Was solche Kosten in einer Betriebskostenrechnung zu suchen haben, ist schleierhaft und wird von der Klägerin auch nicht erläutert. Selbstverständlich kann sie nicht einfach Anwalts- oder Betreuungskosten aus einem bestimmten Mietverhältnis der Mietergesamtheit belasten. Selbst gegenüber der betroffenen Mietpartei ginge das nur, soweit nicht eine Kosten- und Entschädigungsregelung des Gerichts oder in einem Ver-

gleich greift oder soweit dargetan wäre, dass die Voraussetzungen für die Erstattung vorprozessualer Anwaltskosten gegeben sind, insbesondere die Gebotenheit ihrer Veranstaltung. Anders zu entscheiden würde bedeuten, allen Mietern des Areals Kosten aufzubürden, die sich für sie und selbst für die damalige Gegenpartei als nutzlos erwiesen haben. Der Mietergesamtheit würde mit einem solchen Vorgehen insbesondere auch das Risiko einer erfolglosen Prozessführung aufgebürdet. Das Gericht verzichtet unter solchen Vorzeichen darauf, die Belege auf taugliche Kosten zu durchforsten, denn wie unter Ziff. 3.3 erläutert, ist die Substantiierung Sache der Parteien, hier der Vermieterin. Die Mieter sind immerhin bereit, einen Teil dieser Kosten zu akzeptieren [...].

4.3.2.7 Brandmeldeanlagen (42004)

Die Vermieterin begnügt sich mit der Erläuterung, diese Position beinhalte die Kosten «rund um die Brandmeldeanlagen, wie namentlich Inbetriebnahme, Programmierung, Störungsbehebung, Ersatz der Bewegungsmelder etc.». In den Jahren 2020 und 2021 sei zudem eine Brandmeldeanlage ersetzt worden und es seien Tests durchgeführt worden, weshalb die Kosten in diesen Jahren höher gewesen seien. Nach einer Verknüpfung dieser Behauptungen mit den Belegen sucht man in der Replik vergebens. Anlässlich der Hauptverhandlung ergänzte die Klägerin lediglich, die aufgeführten Kosten entsprächen den Belegen in [...] und seien in den entsprechenden Jahren «unter diesem Titel angefallen ... [und] folglich auch zu berücksichtigen».

Die Beklagten wandten ein, die «Integraltests» im Jahr 2020 seien einmalig durchgeführt worden. Es seien diesbezüglich auch keine Belege zu den Jahren 2017-19 eingereicht worden, so dass es sich um Initialkosten handle, die über einen längeren Zeitraum immer wieder anfallen würden. Die Fr. 12'456.– seien aus der Beobachtungsperiode 2020 zu streichen. 2021 seien laut den Belegen 54828, 55436 und 56336 für die Demontage und Inbetriebnahme eines Brandmelders und für die Demontage einer Löschanlage im Serverraum der Klägerin im «Rautiblock» Auslagen von Fr. 4'986.48 verbucht worden, die zu streichen seien. Gleich verhalte es sich mit dem Betrag von Fr. 6'223.95 für die Erweiterung einer Brandmeldeanlage in der Tiefgarage unter dem Beleg 53311_2021. Auf der anderen Seite

seien auch bezüglich der Vergleichsperiode Korrekturen erforderlich, und zwar zugunsten der Vermieterin, denn diese habe auch hier Ausgaben für den «Rautiblock» eingerechnet. Insgesamt ergebe die Korrektur eine Kostensenkung.

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass unter diesem Punkt relevante Kosten eingebucht wurden. Beispielsweise würden Kontrolle, Reparatur oder Ersatz einer Brandmeldeanlage im «Rautiblock» unter die Verwaltungskosten fallen, wenn im Raum die Server der Liegenschaftsverwaltung untergebracht wären, wie dies die Klägerin an der Hauptverhandlung auch geltend machte ([...] vgl. Beleg 2021/56336, wo als Anlagestandort tatsächlich von einem «Serverraum» im 5. OG des «Rautiblocks» die Rede ist). Auf der anderen Seite geht es nicht an, dass die Vermieterin eine Erweiterung der Brandmeldeanlage unter den Unterhaltskosten verbucht. Wenn schon, würde es sich um eine Mehrleistung handeln. Generell kann sie keine Ausgaben für den 1992 erstellten «Rautiblock» in die Rechnung einstellen, soweit eine Anlage nicht im Sinne von Betriebs- und/oder Verwaltungskosten der Liegenschaftsverwaltung zumindest indirekt auch den Wohnungsmietern dient. Rechnungen für die Tiefgarage können den Wohnungsmietern jedenfalls nicht vollumfänglich zugerechnet werden (vgl. dazu Ziff. 4.3.2.2). Unverständlich ist, weshalb die Klägerin die mit Fr. 12'456.– sehr hohen Kosten für Tests *tel quel* im Jahr 2020 eingebucht hat (Belege 2020/42688 und 42689). Bei ähnlichen Posten wie den Evakuationsübungen (Ziff. 4.3.2.3) hat sie solche Kosten dem Rhythmus der Übungen angepasst, was auch bei den Tests angezeigt wäre.

Wie erwähnt ist es aber nicht Sache des Gerichts, das Klagefundament aus Beilagen zusammenzusuchen. Mangels gehöriger Substantiierung ist unter dem vorliegenden Titel daher von den Zahlen auszugehen, welche die Mieter zu akzeptieren bereit sind.

4.3.2.8 Container (42005)

In der Tabelle der Vermieterin sind u.a. Containerkosten aufgeführt. Öffnet man die elektronisch eingereichten Belege, enthalten diese Rechnungen ganz unterschiedlicher Provenienz und Zweckbestimmung, u.a. solche für Leuchtmittel (Ordner 42005, Jahr 2017). Nähere Erklärungen dazu sucht man in den Rechtsschriften der Vermieterin vergebens. Anlässlich der Hauptverhandlung erfolgten «keine Bemerkungen» (*act.* [...]). Die Belege sind jedenfalls nicht selbsterklärend im

Sinne der Rechtsprechung und vermögen an sich den Substantiierungsmangel nicht zu beheben.

Die Mieter haben sich allerdings mit den Erklärungen der Klägerin zufrieden gegeben, es handle sich «in erster Linie» um Kosten für die Reinigung, Wartung, Reparatur etc. der Container in der Siedlung sowie der Containerliftanlage. 2020 und 2021 seien höhere Ausgaben angefallen und 2022 seien Bioabfall-Container angeschafft worden, zudem bereits im Jahre 2017 eine Kartonpresse, um den Raumbedarf der Entsorgungsstationen zu senken, wobei man die Kosten auf 20 Jahre umgelegt und verzinst habe. Einen Fehler in der ursprünglichen Aufstellung habe man korrigiert (vgl. [...] und den Verzicht der Mieter auf Bemerkungen in [...]). Es ist daher in diesem Punkt von den Zahlen der Vermieterin auszugehen, auch wenn sich an sich schon hier die Frage stellt, ob nicht teilweise von wertvermehrenden Investitionen auszugehen wäre, die nicht in die allgemeinen Liegenschaftskosten gehören (Bioabfall-Container, Kartonpresse; zur Abgrenzung später, Ziff. 4.3.2.10, 14 und 15).

4.3.2.9 Dächer (42006)

Die Vermieterin führte aus, die Position beinhalte zum einen kleinere Unterhaltsarbeiten wie die Behebung von Wassereinbrüchen 2017 und 2018, die Entfernung der Dachbegrünung 2018 und 2021, den Geruchsverschluss WC-Entlüftung 2021, die Instandstellung der Blitzschutzanlage und die Dachkontrolle 2021. Zudem seien hier die Kosten für eine Dachsanierung des 1992 entstandenen «Rautiblocks» enthalten in Höhe von rund Fr. 701'708.–, die man über 25 Jahre amortisiert und verzinst in die Rechnung einbezogen habe. Bei der arealbezogenen Betrachtung der Klägerin spiele es keine Rolle, dass auch die Kosten der Sanierung des «Rautiblocks» in die Berechnung einbezogen worden seien.

Die Mieter wandten ein, niemand von ihnen wohne im «Rautiblock», der ein reines Gewerbegebäude sei, abgetrennt vom Rest der Siedlung. Alle Positionen unter dem Titel «ao. Aufwand Flachdachsanierung» seien daher aus der Rechnung zu eliminieren. Bezüglich der weiteren für 2021 verbuchten Kosten mache die Klägerin Fr. 33'058.95 geltend. Die Beklagten hätten die anerkannten, nicht den «Rautiblock» betreffenden Kosten in einem korrigierten Finanzkontoauszug grün markiert. Der Beleg 2021/53997 fehle; es handle sich wohl um Zusatzarbeiten am

Flachdach des «Rautiblocks». Insgesamt sei der Aufwand in der Beobachtungsperiode um Fr. 126'724.50 und in der Vergleichsperiode um Fr. 55'980.– zu reduzieren.

Unter den elektronisch eingereichten Belegen in act. [...] finden sich zur Position «42006 Dächer» gemäss Tabelle in act. [...] vornehmlich Rechnungen für eine Dachsanierung des 1992 erstellten Gebäudes Rautistrasse 75/77 («Rautiblock»). Dies betrifft im Ordner 42006 insbesondere die Belege 2017/31143, 2018/32473-33158 sowie 2018/34319-34491. Der Beleg 2018/34883 bezeichnet als Adresse der von den Arbeiten betroffenen Objekte für die verdorrte und wegen Brandgefahr zu entfernende Dachbegrünung hingegen die «Freilagerstrasse 51-77». Dies passt nicht zum Rautiblock – *Rautistrasse 75/77* –, sondern zum U-förmigen Komplex weiter südlich (vgl. vorn S. 2), in welchem sich allerdings auch keines der hier interessierenden Mietobjekte befindet. Der von Klägerin anlässlich der Hauptverhandlung nachgereichte Beleg 53997 bezieht sich ebenfalls auf Unterhaltsarbeiten an den Liegenschaften «Freilagerstrasse 51-77» (also nicht auf die Freilagerstrasse 51-57 wie in den Plädoyernotizen der Klägerin zunächst angegeben, [...], und auch nicht auf die Freilagerstrasse 51-71 wie gemäss mündlicher Verbesserung, [...]). Der Sache nach handelt es sich um einen Nachtrag zum Beleg 2018/34883, wo sich im Titel der gleiche Bezug auf die «Freilagerstrasse 51-77» findet (s. auch Beleg 2018/34833, Überschrift, sowie S. 2 «Objekt: Züricher Freilager TGD Block 1+2»). Im ebenfalls auf die Dachbau D. AG lautenden Beleg 53997 ist auf der ersten Seite klar von «Dachunterhaltsarbeiten [im Jahre 2021] laut Vertrag vom 10. Oktober 2018» sowie von Zusatzarbeiten dazu die Rede, mithin zwar nicht von Arbeiten am «Rautiblock», aber auch nicht an den von den Beklagten bewohnten Häusern (vorn S. 2). Weitere Belege beziehen sich klar auf den «Rautiblock» – *Rautistrasse 75/77* –, namentlich die Belege 2018/35777, 2019/37133-39620, 2020/40301-43419 sowie 2021/41362-54858, so dass die – möglicherweise nur unglücklich formulierte – Behauptung der Klägerin an der Hauptverhandlung nicht zutrifft, sie habe Arbeiten am «Rautiblock» nur demselben zugeordnet. Auch in der Tabelle über alle Kosten wird beispielsweise unter der Position 42006 ein ao. Aufwand für eine Flachdachsanierung 2019 von Fr. 552'667.– angegeben [der den «Rautiblock» betrifft]. Ab 2019 floss jeweils ein Jahresbetreffnis von Fr. 31'778.– in die beiden Vergleichsperioden 2017-19 und 2020-

22 ein, also just der Betrag, der sich bei der angegebenen Amortisationsdauer von 25 Jahren und einer Verzinsung zu 3.5% ergibt (Fr. 552'667.– x [4% + 3.5%/2]).

Bezüglich des Arguments der Klägerin, die Dachsanierung am «Rautiblock» sei der Sache nach den Verwaltungskosten zuzuordnen, weil sich im Block die Verwaltung befinde, kann auf das in anderem Zusammenhang zu den Verwaltungskosten Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 4.3.2.4 a. E., 4.3.2.16 und 4.3.2.17).

Weiter finden sich Belege für Arbeiten an weiteren Gebäuden, welche nicht die Mietwohnungen betreffen. Im Falle der Flurstrasse 112 dürfte es sich mit Blick auf den Lageplan aber immerhin um ein Servicegebäude handeln (Beleg 2018/31865, gemäss dessen S. 2 das «Pfortnerhaus»). Der Beleg 2021/55522 bezieht sich auf Sanitärarbeiten an einer Wohnung S. an der Freilagerstrasse 91, mit welcher die Mieter des vorliegenden Prozesses nichts zu tun haben. Gleich verhält es sich mit den Arbeiten gemäss Belegen 2021/21400070 an der Freilagerstrasse 57, den Arbeiten gemäss Beleg 2021/21400154 und weitgehend auch mit den Arbeiten gemäss Sammelbeleg 2021/21400120 sowie dem Beleg 2021/2140238 für Dachterrassenarbeiten an der Freilagerstrasse 101, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97 und 99, denn hier sind wenigstens die Beklagten 1 als Mieter an der Freilagerstrasse 93 betroffen. Die Belege umfassen daneben aber ohne jede Erläuterung der Klägerin auch mehrere Honorarrechnungen der Anwaltskanzlei des klägerischen Rechtsvertreters für ein Mietverhältnis Q. an der Freilagerstrasse 51 und ein Mietverhältnis R. an der Freilagerstrasse 71 (Belege 2018/33379-33380, 2018/35537). Was immer der Grund für diese Aufwendungen war, es hätte an der Vermieterin gelegen darzutun, dass sie einer der *beklagten Parteien* analog zu vorprozessualen Anwaltskosten zurechenbar sind (vorn Ziff. 4.2.3.6).

Die Belege sind im Übrigen alles andere als selbsterklärend. Die meisten Belege für Dachsanierungen betreffen wie erwähnt mit dem «Rautiblock» ein über 30 Jahre altes Gebäude im Freilagerkomplex. Diese Ausgaben gehören nicht in eine Zusammenstellung der allgemeinen Liegenschaftskosten für die Gebäude mit den vorliegenden Mietobjekten, denn sie haben für die Wohnungen der Mieter keinen erkennbaren Nutzen und sind auch nicht als allgemeine Ausgaben zu werten, die über den ganzen Komplex hinweg gerechnet werden dürften (vorn Ziff. 4.2.2). In die Rechnung einzustellen wären mangels gehöriger Substantiierung durch die Klägerin einzig die von den Mietern genannten Beträge.

4.3.2.10 Parkplätze / Parksysteme (42012)

Eingestandenermassen umfasst diese Position ausschliesslich Ausgaben für Parkuhren auf dem Freilager-Areal (inkl. Leeren der Parkuhren), eine Einfahrtsschranke, und gar die Installation (!) neuer E-Ladestationen, mithin samt und sonders von Elementen, die von Dritten oder allenfalls auch von den Wohnungsmietern gestützt auf separate Vereinbarungen gemietet bzw. benützt werden und die mit deren Gebühren zu finanzieren sind – ganz bestimmt nicht mit dem Mietzins für die Wohnungen. Soweit bestimmte Parkplätze auch den Beklagten zugute kommen, wie die Klägerin geltend macht, wäre zumindest eine Ausscheidung der Kosten vorzunehmen, und es wären die entsprechenden Einnahmen abzuziehen, die die Klägerin von Dritten erzielt. Die Zeile ist mangels gehöriger Substantiierung dieser Elemente zu streichen, wie die Beklagten dies mit Recht beantragen. Bei der Installation von E-Ladestationen, Elektroschranken und Pollern würde es sich im Übrigen auch dann nicht um Unterhaltskosten handeln, wenn sie ausschliesslich den Mietobjekten dienen würden. Offensichtlich läge diesfalls eine wertvermehrende Investition vor, die den Beklagten, soweit diese davon überhaupt betroffen waren, jedenfalls nicht gehörig mitgeteilt wurde.

4.3.2.11 Kanalisation (42016)

Bei der Position Kanalisation geht es laut Vermieterin um die üblichen Kosten für das Spülen, Entstopfen und Reinigen der Leitungen und Abläufe in der Überbauung. Für die Überbauung «Flurhaus» seien keine Kosten verrechnet worden. Die Kosten im Jahre 2020 seien zwar höher als die übrigen; von einem Ausreisser könne aber nicht gesprochen werden, denn es liege in der Natur der Sache, dass es hier zu Schwankungen komme. Auch im «Rautiblock» seien Leitungen ersetzt worden. Dies zeige zugleich, dass der Block nicht nur über 30 Jahre alte Leitungen verfüge, die einen erhöhten Unterhaltsbedarf verursachten.

Die Mieter wandten ein, der Aufwand für die Wohnungen und die Häuser mit Wohnungen sei zulässigerweise einbezogen worden. Anders verhalte es sich mit dem über 30-jährigen «Rautiblock» mit seinen alten Leitungen. Bestritten werde auch der Unterhalt der Tiefgaragen.

Bei der vorliegenden Art von Unterhalt ist die Zuweisung des Aufwands auf die einzelnen Mietobjekte und Nutzungsarten nicht einfach. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Aufwand für eine ältere Baute generell höher sein soll als bei einem Neubau, jedenfalls solange es nicht um einen Ersatz undicht gewordener Leitungen geht, sondern nur um deren periodische Pflege. Allerdings macht die Klägerin ohne genauere Angaben gerade geltend, dass durchaus Leitungen im «Rautiblock» ersetzt wurden.

Ohne genauere Hinweise ist die Einordnung der einzelnen Ausgaben nicht möglich.

4.3.2.12 Türen und Tore (42030)

Die Vermieterin macht geltend, unter dieser Position gehe es um den Unterhalt der Türen und Tore, der naturgemäss Schwankungen unterliege. Als ausserordentlicher Unterhalt sei der Umbau von Eingangs- und Veloraumtüren sowie die Umrüstung der Hof-/Rampentürschliessung im Jahre 2018 qualifiziert worden. Statt wie zunächst angenommen auf Fr. 65'055.– hätten sich die entsprechenden Kosten aber nur auf Fr. 52'689.65 belaufen, weil versehentlich der gesamte Aufwand 2018 als ausserordentlich behandelt worden sei. Der entsprechende Aufwand sei auf dem Areal angefallen und «daher» zu berücksichtigen. Es spiele daher auch keine Rolle, welcher Teil auf die Tiefgaragen entfallen sei.

Die Mieter wandten zu Recht ein, ein Teil der Kosten betreffe nicht die Wohnungen, sondern die Mieter von unterirdischen Parkplätzen. Es fehlten auch Belege. Insgesamt seien die Kosten 2020-22 um Fr. 27'018.70 und diejenigen für 2017-19 um Fr. 11'126.65 zu reduzieren.

Unter den Belegen für die Türen und Tore finden sich zwar zahlreiche Rechnungen. Diese betreffen aber wahllos konkrete Gebäude im Liegenschaftskomplex für bestimmte Reparaturarbeiten, die keineswegs allgemeinen Charakter haben und nicht den Mieterinnen und Mietern aller Gebäude angelastet werden dürfen. Darunter befinden sich – wie die Beklagten zu recht monierten – auch Rechnungen für den 1992 erstellten «Rautiblock» (Rautistrasse 75/77) und solche, welche nur die Gewerberäume und die Tiefgaragen betreffen. Auszugehen ist von den Zahlen der Beklagten.

4.3.2.13 KÜCHENEINRICHTUNGEN (42055) UND AUSGABEN WASCHMASCHINEN / TROCKNER (42059)

Die Vermieterin macht hier Kosten für Kontrolle, Unterhalt und Ersatz von Kücheneinrichtungen sowie Waschmaschinen und Trocknern geltend. Aufgrund von Störungen und Leistungseinbussen sei sie insbesondere in den Jahren seit 2021 gezwungen gewesen, eine grössere Zahl von Geräten zu ersetzen. Die Rechnungen zeigten, dass nichts davon das «Flurhaus» betreffe. Wenn die Beklagten dafür hielten, die vor Ablauf der Lebensdauer ersetzten Geräte müssten als ausserordentlicher Aufwand behandelt werden, sei dies mit Blick auf den Aufwand lebensfremd und mit Blick auf die Abgrenzung des ordentlichen vom ausserordentlichen Aufwand auch nicht richtig.

Als Belege präsentierte die Klägerin Rechnungen für Reparaturen an Geräten, die offenbar schon nach sehr kurzer Betriebsdauer Probleme bereiteten, und zwar in einer erstaunlichen Zahl (USB-Stick, [...], Ordner 42055). Die jeweils ersetzten oder reparierten Geräte könnten den einzelnen Mietobjekten ohne Probleme zugeordnet werden, denn die Rechnungsstellerin hat die betroffene Wohnung jeweils genau angegeben. Immerhin dürfte dann, wenn periodische Arbeiten anfallen, die von der Klägerin angestellte Globalrechnung eher ein geglättetes Ergebnis zeitigen als bei einer aufwendigen Einzelbetrachtung.

Die Mieter akzeptieren die globale Betrachtungsweise, machen aber geltend, wenn Einbaukühlschränke deutlich vor Ablauf ihrer Lebensdauer von 10, bei Geschirrspülern, Backöfen, Glaskeramikplatten, Waschmaschinen und Trockner einer solchen von 15 Jahren ersetzt würden, seien die Kosten als ausserordentlicher Aufwand unter Berücksichtigung von Lebensdauer und Verzinsung in die Rechnung aufzunehmen, denn sonst ergäben sich Verzerrungen, weil 2017-19 und 2020 offensichtlich nur Reparaturen angefallen seien. Teils fehlten Belege, teils seien Kosten von Gewerbebetrieben verrechnet worden. Beides werde nicht akzeptiert und führe zu korrigierten Finanzkontoauszügen.

Der Standpunkt der Mieter ist begründet, und zwar unabhängig davon, ob eines der genannten Geräte vor Ablauf der Lebensdauer ersetzt werden musste oder nicht. Soweit es nicht um Reparaturen geht, sondern um den Anschaffungspreis eines neuen Geräts, müsste ein realistischer Vergleich der untersuchten Perioden

auch die Anschaffungspreise der zuvor installierten Geräte enthalten, die im schon bisher zu bezahlenden Mietzins ja nach wie vor ihre Entsprechung finden und im Kostenkonto geglättet aufgrund von Amortisation und Verzinsung aufzuführen wären (wobei bis zum Ablauf der Lebensdauer des kaputten Geräts dieses nach wie vor in der Rechnung erscheinen dürfte). Auszugehen ist damit von den Zahlen der Beklagten. Die Vermieterin hätte die fehlenden Zahlen zu den alten Geräten nach dem Einwand der Beklagten ergänzen können, hat dies aber unterlassen (vgl. [...], Ordner 42055 und 42059). Ob die Rechnung bei einer Nachholung besser ausfallen würde, ist zu bezweifeln, denn dann wären nach Einbuchung der Preise der ursprünglich installierten Geräte über ihre Lebensdauer hinweg auch die Werte der Vergleichsperiode deutlich höher als in der Beobachtungsperiode.

4.3.2.14 Mietkautionsversicherungen (44200)

Unbestrittenermassen löste die Klägerin die vor 2019 verlangten Mietkautionen in bar durch eine Kautionsversicherung ihrer Muttergesellschaft MY. AG ab. Dabei konnten die bestehenden Mieter sich auf Wunsch dem neuen System anschliessen.

Die Mieter haben die Verrechenbarkeit der Prämien bestritten und zudem geltend gemacht, dass die Kosten für die Versicherungen der Mieter im «Flurhaus» zur Erhöhung der Prämien geführt hätten. Bei diesem Punkt handle es sich nicht um Betriebskosten. Es sei zynisch, wenn die Vermieterin auf eine beabsichtigte Senkung ihres Verwaltungsaufwandes hinweise und dennoch unter diesem Titel eine Kostensteigerung geltend machen wolle. Es falle auf, dass die Verlegung der entsprechenden Kosten durchschnittlich eine Mehrbelastung um Fr. 130'000.– bewirkt habe und damit zu fast einem Viertel für die behauptete Kostensteigerung verantwortlich sei.

Die Vermieterin bestreitet letzteres unter Vorlage der Belege und bekräftigte in der Replik, dass den der Versicherung angeschlossenen Mietern die Barkautionen zurückerstattet worden seien, wenn solche zunächst vereinbart gewesen seien. Weiter seien den Mietern die – marktkonformen – Prämien der neuen Kollektivversicherung an die Muttergesellschaft der Vermieterin nicht weiterverrechnet worden,

und der Verwaltungsaufwand der Klägerin habe sich reduziert. Diese Kosten hätten zur Zeit der Festsetzung der Mietzinse noch nicht existiert und könnten daher zu einer Anpassung des Mietzinses führen.

«Mietkautionsversicherungen» decken lediglich das Bonitätsrisiko des Vermieters im Fall ab, dass der Mieter seinen Zahlungspflichten hinsichtlich Mietzins und Mieterschäden nicht nachkommt. Mit diesem Instrument wird mit anderen Worten der Mieter, der für gewöhnlich als Versicherungsnehmer auftritt, zwar von der Leistung einer Barkaution befreit, aber das ist entgegen der landläufigen Meinung auch schon alles: Zahlt die Versicherung für Ausfälle des Vermieters, nimmt sie für die entsprechenden Beträge auf den Mieter Regress; Mieterschäden und Mietzinsrückstände sind also gerade nicht versichert. Von einer Versicherung zu sprechen, ist vor diesem Hintergrund zumindest irreführend. Solche Konstrukte sind der Sache nach entgeltliche *Mietkautionsbürgschaften* (KOUMBARAKIS, Sicherheitsleistungen in der Mietpraxis, MRA 2021, S. 68).

Die Kosten für eine solche Versicherung sind subjekt-, nicht objektbezogen und haben mit Liegenschaftskosten, seien es nun Unterhalts-, Betriebs- oder Verwaltungskosten oder Gebühren und Abgaben nichts zu tun (vorn Ziff. 4.2.1 a.E.): Die Abdeckung des Bonitätsrisikos für Mietzinsausfälle oder ungedeckt gebliebene Mieterschäden gehört offensichtlich nicht zu den Unterhalts-, Betriebs- oder Verwaltungskosten und auch nicht zu den Gebühren und Abgaben im Kontext der Liegenschaft. Selbst bei abweichender Betrachtung dürften sie nicht auf alle Mietverhältnisse abgewälzt werden. Sie sind eher mit einer (in eine Versicherungsprämie umgemünzten) Risikoprämie zu vergleichen, etwa für Leerstände, welche nach ständiger Rechtsprechung in den allgemeinen Liegenschaftskosten nicht aufgeführt werden dürfen (Ziff. 4.2.1 a.E.; BGE 122 III 257; 120 II 100 E. 6c; BGer, mp 1999, S. 144 ff.; CHK-HULLIGER, Art. 269/269a OR N 13; krit. SVIT-B. ROHRER, Art. 269 OR N 36).

Der Posten ist daher so oder anders aus der Rechnung zu streichen. Eine andere Frage ist, ob die Klägerin sie auf andere Weise auf den Mietzins schlagen könnte. Soweit sie die Prämien trägt und die Mieter dadurch über eine wegen der Versicherung aufgelöste Barkaution wieder verfügen können, läge eine Mehrleistung im Sinne von Art. 269a lit. b OR vor. Eine Erhöhung des Mietzinses wäre aber separat

mit amtlichem Formular anzuzeigen und zu begründen. Das Vorgehen der Vermieterin ist hier nur deshalb und so lange unproblematisch, als sie für die bezahlten Prämien keine Vergütung verlangt hat, denn so ist die Vertragsänderung für die Mieter bislang nicht von Nachteil im Sinne von Art. 269d und 270b OR gewesen. Die Beurteilung einer Erhöhungsmitteilung hängt auch von den übrigen Umständen ab. Da mit der Einführung der Versicherung keine Mietzinserhöhung verbunden war, hat die Vermieterin wohl auch den Eindruck erweckt, die Dienstleistung sei für die Mieter auch weiterhin kostenlos (was ebenfalls gegen eine stillschweigende Verbuchung bei den Liegenschaftskosten spricht), so dass sie dies wohl schon aus klassischen vertragsrechtlichen Gründen nicht einfach rückgängig machen könnte.

4.3.2.15 Ausserordentliche Unterhaltskosten (45)

Die Klägerin lässt vorbringen, hier handle es sich um drei verschiedene Kostenpositionen. 2019/20 sei ein sog. «M-Bus» in Betrieb genommen worden, über welchen Daten und Informationen für den Heizungs- und Warmwasserverbrauch übermittelt werden könnten. Das System sei an die Stelle eines Pilotprojektes gestützt auf einen Vertrag mit den EWZ vom 26. Juni 2013 für Smart-Metering-Dienstleistungen getreten, in dessen Rahmen der Klägerin als Nebenprodukt bis zur Nichterneuerung durch die EWZ per 31. Dezember 2019 Daten zu Heizungs-, Kalt- und Warmwasser- sowie Stromverbrauch pro Mieteinheit geliefert worden seien. Die Kosten des Ersatzes der bestehenden Installationen von Fr. 10'656.– und Fr. 106'577.– seien von der Vermieterin als ausserordentlicher Aufwand qualifiziert und über eine Dauer von 20 Jahren amortisiert und verzinst worden. 2022 sei zudem eine Paketbox in der Marktgasse installiert worden als Massnahme gegen Diebstähle, bei denen immer wieder Pakete vor den Hauseingängen gestohlen worden seien. Mit den entsprechenden Kosten von Fr. 96'666.– sei man gleich verfahren wie mit dem M-Bus. Sodann seien 2022 bei den sog. Langhäusern Freilagerstrasse 50-60, 70-76 und 80-88 Senkrechtstoren als zusätzliche Beschattung montiert worden. Die Kosten von Fr. 110'962.– habe man in analoger Weise als Kostensteigerung betrachtet, unter Annahme einer Amortisationsdauer von 10 Jahren.

Die Mieter liessen einwenden, Energiezähler gebe es schon seit den 90er Jahren. Es sei nicht nachvollziehbar und von der Vermieterin auch nicht erklärt worden, weshalb man diese Zähler nicht schon bei der Erstellung der Gebäude montiert habe. Es handle sich um Anlagekosten, nicht um eine Kostensteigerung. Bei der Paketbox verhalte es sich ebenso, die Planung und Inbetriebnahme gehörten wie ein Velounterstand zu den Anlagekosten und seien nicht als Kostensteigerung zu werten. Gleich zu behandeln seien auch die Sonnenstoren, die zudem nur den Geschäften im Erdgeschoss dienen. Gemäss den Finanzkontoauszügen der Klägerin seien Rückvergütungen erfolgt, so dass sich die Geschäftsmieter an diesen Investitionen beteiligt hätten. Der gesamte Aufwand in der Beobachtungsperiode sei zu streichen.

Die Vermieterin hat in der schriftlichen Replik erläutert, wie sie bis zur Installation des «M-Bus» die Daten für den Heiz- und Warmwasserverbrauch ermittelt und die entsprechenden Nebenkosten erhoben hat. Nicht in ihre Rechnung einbezogen hat sie allerdings, dass die Leistungen der EWZ bis Ende 2019 nicht etwa kostenlos waren, sondern durch die Klägerin mit einer Pauschale von Fr. 64'000.– pro Jahr abgegolten wurden, wobei zumindest ein Teil dieses Betrages auf das Nebenprodukt Zählerablesung entfiel (vgl. [den bei den Akten liegenden Vertrag] Ziff. 7.2). Wie sich zudem aus der Nebenkostenabrede zwischen den Parteien ergibt (vorn Ziff. 1.1.1-5), ist vertraglich vorgesehen, dass die Zähler bei Rundgängen abgelesen werden sollten, ein Aufwand, der über die Nebenkosten abgerechnet worden wäre und den die Vermieterin und die Mieter durch die Installation von Smart-Metern nun einsparen. Es ist folglich keine Kostensteigerung dargetan, und zudem hat die Finanzierung der Dienstleistung nicht über den Nettomietzins bzw. die Allgemekosten, sondern über die Nebenkosten zu erfolgen. Dieser Punkt hat folglich im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt zu bleiben.

Bei den übrigen beiden Positionen Paketbox und Sonnenstoren wurden ausser den nicht selbsterklärenden Finanzkontoauszügen zwar auch Belege eingereicht, die aber ebenfalls nicht selbsterklärend sind ([...], Ordner 45). Die von der Klägerin angegebenen Sammeladressen («Langhäuser», also wohl nur die geraden Nummern der Freilagerstrasse 50-60, 70-76 und 80-88, s. vorn S. 2) betreffen zwar die Wohnungen der Beklagten 4 und 5, aber jedenfalls nicht diejenigen der Beklagten

1-3. Bei beiden Positionen handelt es sich im Übrigen nicht um Liegenschaftskosten, sondern um Mehrleistungen. Entgegen den Mietern können diese zwar nicht einfach als Teil der ursprünglichen Anlagekosten betrachtet werden, denn die entsprechenden Leistungen (Paktboxen und [zusätzliche] Sonnenstoren) waren unbestrittenermassen nicht schon im Mietvertrag enthalten. Entgegen der Vermieterin dürfen Mehrleistungen aber nicht den Liegenschaftskosten zugerechnet werden. Sie sind mit entsprechender Begründung zum Gegenstand einer Mietzinserhöhung unter dem Titel der wertvermehrenden Investitionen zu machen, und zwar gegenüber denjenigen Mietern, die davon auch wirklich profitiert haben. Aus dem Finanzkontoauszug 45601 [...] (im elektronischen Ordner 45/2020) ist zudem ersichtlich – und im Übrigen seit der Klagebegründung anlässlich der Hauptverhandlung unbestritten –, dass tatsächlich Rückvergütungen an bestimmte Personen erfolgten, so dass anzunehmen ist, dass die Vermieterin ganz genau weiss, wer von den Storen profitiert hat und in welchem Mass. Auf der anderen Seite dürften bei zahlreichen Mietobjekten zusätzliche Beschattungen montiert worden sein, denn gemäss dem Beleg 21408364 im Ordner 45/2020-2022/2022 von act. [...] wurden nicht weniger als 169 Storen montiert. Die Belege sind aber alles andere als selbsterklärend. Im Ordner 45/2022 befinden sich ohne nähere Erläuterungen gar zwei Rechnungen aus der Kanzlei des Rechtsvertreters der Klägerin. Eine Rechnung betrifft einen Investitionsbeitrag aus einem Energie-Contracting mit den EWZ; was das Papier hier soll, ist nicht klar. Die beiden Punkte sind so oder anders aus dem Kostenvergleich zu streichen.

4.3.2.16 Informatik (4670 sowie 46700)

In der schriftlichen Replik machte die Vermieterin geltend, in den Kosten unter den Positionen 4670 und 46700 gemäss ihrer Tabelle seien sowohl Kosten aufgeführt, die die Standorte Zürich und Embrach betreffen, als auch solche, die nur für den Standort Zürich angefallen seien. In der korrigierten Tabelle habe sie den Standort Zürich entsprechend dem Anteil an den Mietzinseinnahmen (ca. Fr. 29 Mio. in Zürich, ca. Fr. 9 Mio. in Embrach) mit 75% gewichtet. Die spezifischen Kosten für den Standort Zürich seien in der korrigierten Tabelle (unter den Positionen 46700 - 46709) vermerkt. Soweit es sich um ausserordentliche Kosten gehandelt habe, seien diese unter Berücksichtigung einer Lebensdauer von jeweils 5 Jahren amor-

tisiert und verzinst worden. Anschliessend bezifferte die Vermieterin die übergeordneten Informatikkosten, angeblich nach den 6 Finanzkontoauszügen ([...], Ordner 4670), schied nicht näher bezeichnete ausserordentliche Kosten aus und teilte die so errechneten ordentlichen Kosten zu 75% dem Standort Zürich zu. In der ursprünglichen Tabelle seien die ausserordentlichen Aufwendungen bei den übergeordneten Kosten in der Position «digitale Bewirtschaftung» (46707) versehentlich vollumfänglich dem Standort Zürich zugeordnet worden. In der neuen Tabelle sei dies nur noch für 75% dieser Kosten der Fall. Die Klägerin habe diese Kosten auf 10 Jahre amortisiert und verzinst. Die Informatikkosten seien in den letzten Jahren stark gestiegen; die Vermieterin benannte sodann die diesbezüglichen Projekte. Es sei der Vermieterin nicht zuzumuten offenzulegen, wie sich die Digitalisierung auf den Personalaufwand ausgewirkt habe. Sollte das Gericht der Auffassung sein, dass die Edition der Belege unabdingbar sei, würde die Klägerin die Edition der Unterlagen zum Personalaufwand in anonymisierter Form in Betracht ziehen. Die Kosten seien entstanden und daher in der Rechnung zu berücksichtigen.

Die Mieter verwiesen zunächst auf ihre allgemeinen Ausführungen zu Verwaltungskosten und bestritten sämtliche geltend gemachten Kostensteigerungen für die Informatik ([...], Positionen 4670 bis 46709). Die Vermieterin führe aus, der Kostenanstieg sei u.a. auf die Digitalisierung der Bewerbungsprozesse und der Betreuung der Mietverhältnisse, die Einführung von Handwerkertools sowie eines Zeiterfassungssystems für Angestellte, die Compliance-Überwachung etc. zurückzuführen. Die Reduktion der bereinigten Personalaufwände unter Position 40 sei wohl nicht auf den Digitalisierungseffekt zurückzuführen. Zur Überprüfung habe die Klägerin sämtliche Belege zum Personalaufwand offenzulegen. Im Übrigen werde bestritten, dass in einer statistisch sehr kurzen Vergleichsperiode von zwei Mal drei Jahren eine statistisch vernünftig nachweisbare Kostensteigerung nachgewiesen werden könne. Es handle sich allesamt um Initialkosten für neue Projekte und nicht um Updates für bestehende Lizenzkosten.

Die Kritik der Beklagten ist berechtigt. Statt unerklärte Zahlen als wahr hinzustellen, pauschal und unkommentiert zahlreiche Belege einzureichen und das Zeugnis ihres CFO [...] zu offerieren, hätte die Vermieterin zu substantiieren, was die ver-

rechneten Projekte genau umfassten, welche Vorgängersysteme sie abgelöst haben, welche Kosten dieselben verursachten (s. z.B. [...]: Das alte Bewirtschaftungssystem REM, welches durch GREM ersetzt wurde, verursachte ebenfalls Kosten, welche man der Rechnung der Vermieterin aber nicht entnehmen kann), wie sie zu einer Amortisation gewisser Projekte über 5 oder 10 Jahre gelangt ist, wie sich die Mietzinse der Standorte Embrach und Zürich im Detail genau verhalten sowie wofür genau sie bezahlt werden und seit wann. Es wäre zur Überprüfung unerlässlich, eine Begutachtung der gesamten Buchhaltung der Klägerin durchzuführen, denn nur so könnte sichergestellt werden, dass die Vermieterin nicht wie bei den schon abgehandelten Positionen (Ziff. 4.3.2.1-15) weitgehend mit willkürlich zusammengestellten Daten operiert. Die eingereichten Belege sind weder selbsterklärend noch nachvollziehbar, wurden doch ohne jede Erläuterung dutzende von IT-Dienstleistungen in die Rechnung eingestellt. Die Digitalisierung von Arbeitsvorgängen bringt für gewöhnlich Einsparungen beim Personalaufwand mit sich, wie die Mieter richtig ausführten. Dazu äusserte sich die Vermieterin aber nicht. Ob es hier eine Kostensteigerung gegeben hat, lässt sich aufgrund solch unsubstanziierter Angaben nicht beurteilen. Mit Sicherheit ist eine Amortisation von Informatikleistungen über zehn oder gar nur fünf Jahre aus der mietrechtlichen Optik sehr kurz, auch wenn dies kaufmännisch nicht zu beanstanden ist: Informatiksysteme, die ordentlich gewartet und unterhalten werden, laufen für gewöhnlich wesentlich länger als fünf oder zehn Jahre, so dass sich nach Ablauf der von der Klägerin eingesetzten Amortisationsdauer die Frage einer Mietzinssenkung infolge weggefallener Abschreibungsbeträge stellen würde; dies ist zu vermeiden (dazu vorn Ziff. 4.2.1, insbes. ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 269a OR N 225 und 230). Es erscheint zudem wenig sinnvoll, in einem Mietzinsüberprüfungsprozess ausgerechnet die bezahlten Mietzinse für die Abgrenzung zweier Standorte zu verwenden, denn so macht man die gesuchte Zahl zum Teil der angewandten Formel, ein offensichtlich untauglicher Ansatz. So wie der Punkt präsentiert wurde, ist er nicht zu berücksichtigen.

4.3.2.17 In der Rechnung der Klägerin fehlende Positionen

Wie die Beklagten mit Recht geltend machen, fehlen in der Rechnung der Klägerin auch wichtige Positionen wie Steuern, Gebühren und Abgaben. Die Klägerin hält diese Positionen für irrelevant, ohne die Gründe für diese Auffassung zu nennen.

Solche Gründe existieren denn auch nicht. Wie erwähnt gehören zu den allgemeinen Kosten alle Ausgaben in Zusammenhang mit der Mietsache, die nicht der Kapitalfinanzierung dienen oder mit Nebenkosten abgegolten werden (vorn Ziff. 4.2), also insbesondere auch Steuern, Gebühren und Abgaben (z.B. SVIT-Kommentar-B. ROHRER, Art. 269a OR N 35). Das Versäumnis der Klägerin wiegt im vorliegenden Fall umso schwerer, als es sich bei diesen Ausgaben um relativ konstante Grössen handelt. Gerade wenn sich wie hier andere Ausgaben stark verändert haben, suggeriert die Ausklammerung dieser Kosten prozentual einen zu hohen Anstieg.

Zusammen mit der teils problematischen Abschreibungspraxis der Klägerin, ihrer Bestreitung der Relevanz des Kostenmodells bei der Einordnung der Kosten, der Negierung des Benchmarks, der sich aus der IAZI-Studie oder den Gründen für die Begrenzung des Anwendungsbereichs der kostendeckenden Bruttorendite für Neubauten ergibt, der Verbuchung von Ausgaben, die nicht oder nicht allein mit den Wohnungsmietverhältnissen zusammenhängen, der Quersubventionierung von Gebäuden unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Nutzungsart, und zusammen mit der Ausklammerung von Einnahmen wie denjenigen für die Besucherparkplätze, obwohl die sehr wohl berücksichtigten Ausgaben dafür mit den Wohnungsmietverträgen direkt nichts zu tun haben, entsteht der Eindruck, dass die Klägerin ihren Fokus nicht auf der tatsächlichen Entwicklung der Allgemeynkosten hat, sondern auf der Bestätigung ihrer angestrebten Mietzinserhöhung unter dem Titel dieser Kosten in der Grössenordnung von 0.5% pro Jahr.

4.2.3.18 Festlegung einer Kostenpauschale

Nach dem Gesagten scheidet eine konkrete Berechnung der Steigerung der Liegenschaftskosten aus. Es erübrigt sich, auf die Rechnungen näher einzugehen, die die Klägerin für die einzelnen Liegenschaften erstellt hat, denn die in den vorstehenden Ziffern erwähnten Probleme bestehen zum ganz überwiegenden Teil auch bei diesen separaten Berechnungen. Dies lässt sich trotz der an sich nicht genügend substantiierten Darstellung der Klägerin anhand der Kontonummern verifizieren, unter welchen die Ausgaben gebucht wurden, denn diese sind die gleichen wie bei der Gesamtbetrachtung. Die Beklagten haben insbesondere mit

Recht darauf hingewiesen, dass die errechneten Zahlen pro Liegenschaft durchwegs und teils deutlich unter der Kostensteigerung liegen als diejenigen gemäss Berechnung der Klägerin über das ganze Areal hinweg und dass die Klägerin zwar den angeblich zugeordneten Aufwand in die entsprechende Tabelle eingetragen hat, aber ohne zu sagen, wie viele und welche Objekte an den ausgeschiedenen Kosten beteiligt seien. Es fällt auch auf, dass in der Kostenübersicht, die «umgelagerten Kosten» den Löwenanteil der errechneten Kostensteigerung pro Liegenschaft ausmachen.

Die Klägerin hat das Fehlen tauglicher Vergleichszahlen insofern nicht zu verantworten, als unbestrittenermassen für die Phase vor dem Mietbeginn wegen der neuerstellten Überbauung keine Vergleichszahlen vorliegen, wie sie richtig angemerkt hat, zumal die Kosten für den im Jahre 1992 erstellten «Rautiblock» wie gezeigt nicht berücksichtigt werden dürfen. Aus dem Vergleich der beiden initialen Dreijahresperioden, den die Vermieterin anstellt, lassen sich höchstens negative Rückschlüsse ziehen: Nach dem Gesagten scheint klar, dass die behauptete Kostensteigerung sehr viel näher beim Ergebnis der Mieter liegt als bei demjenigen der Vermieterin, sprich bei 0, denn von wenigen Ausnahmen abgesehen sind die Vorbringen der Klägerin entweder nicht schlüssig oder zumindest nicht in einer Art und Weise substantiiert und mit Beweisofferten unterlegt, dass eine Beurteilung möglich wäre.

Dieses Ergebnis wird bestätigt durch die allgemeine Erfahrung. Die Annahme des Kantonsgerichts Zug, bei neu erstellten Bauten seien die allgemeinen Liegenschaftskosten in den ersten Jahren ihres Bestehens gering (KG Zug, 15. Oktober 2010, mp 2012, S. 210 ff., E. 2.3; vgl. vorn Ziff. 4.2.1), ist inzwischen bestätigt durch die schon erwähnte und vom Bundesamt für Wohnungswesen – also von der dazu besonders berufenen Behörde des Bundes – zur Überprüfung des Mietzinsmodells der VMWG in Auftrag gegebene Studie der IAZI AG, die auszugsweise auch von der Klägerin zitiert wurde. Dazu sei als Ausgangspunkt der Überlegungen erneut (vorn Ziff. 4.1) die Grafik auf S. 13 der Studie wiedergegeben:

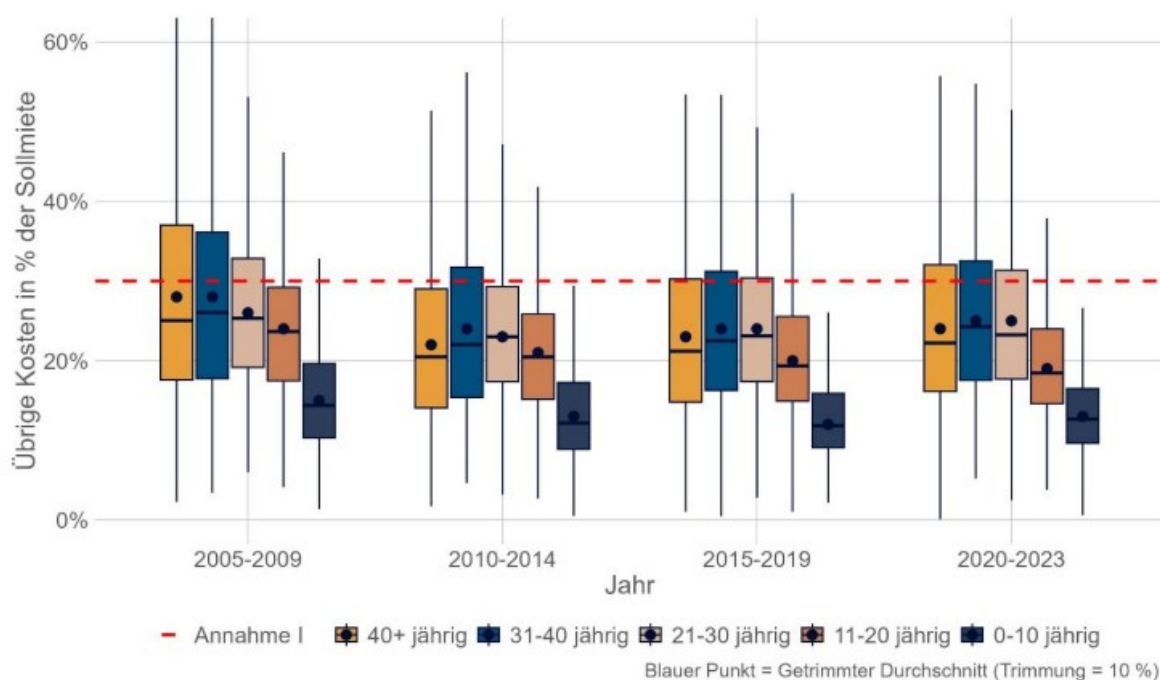


Abbildung 4.5: Übrige Kosten nach Gebäudealter (in % der Sollmiete)

Die Studie untersuchte primär die Liegenschaftskosten institutioneller Vermieter, zielte indirekt aber auch auf die Kostenstruktur bei privaten Eigentümern (Studie S. 8). Unabhängig von den vier Beobachtungsperioden lagen die allgemeinen Liegenschaftskosten bei bis zu 10 Jahre alten Bauten deutlich unter der Marke gemäss dem aktuellen Modell gemäss VMWG von 30% des Mietzinses und auch deutlich unter dem für institutionelle Eigentümer errechneten Wert von 20-22% gemäss dem Management Summary der Studie (Studie S. 1), auf welchen die Vermieterin sich beruft. Aus der Grafik lässt sich herauslesen, dass der Mittelwert etwa bei 13-15% der Nettomietzinse liegt. Das bedeutet nichts anderes, als dass die Vermieter solcher Objekte einen Teil des gemäss Modell für allgemeine Liegenschaftskosten gedachten Anteils des Nettomietzinses in den ersten zehn Jahren für die Ertragsoptimierung oder auch für Rückstellungen verwenden können.

Im Übrigen ist die Erkenntnis der IAZI-Studie nicht neu. Bei allen Differenzen über den Anwendungsbereich der kostendeckenden Bruttorendite nach Art. 269a lit. c OR ist doch anerkannt, dass die Anwendung eines pauschalen Bruttorenditesatzes in erster Linie deshalb möglich ist, weil die Unterhaltskosten in den ersten zehn Jahren nach Erstellung eines Neubaus noch tief sind (vgl. dazu etwa SVIT-K-ROH-RER B., Art. 269a N 88). Danach liefe der Vermieter mit einem pauschalisierten

Bruttorenditesatz Gefahr, seine Kosten nicht vollständig refinanzieren zu können, was nach einem Ausgleich für die allgemeinen Kostensteigerungen ruft.

Bei den relativen Anpassungskriterien haben Pauschalen gleich wie eine konkrete Berechnung der Kostensteigerungen den Zweck zu verhindern, dass die Vermieter einen über den vom Modell vorgesehenen Betrag hinausgehenden Anteil des Mietzinses für die allgemeinen Kosten verwenden müssen, denn dies würde zu Lasten der angemessenen Rendite auf dem investierten Eigenkapital gehen, die ihnen zusteht. Soweit die allgemeinen Liegenschaftskosten aber noch nicht einmal in die Nähe des dafür vorgesehenen Teils der Nettomietzinseinnahmen gelangt sind, ermöglichen diese dem Vermieter ohne weiteres eine ausreichende Rendite, so dass es nicht angeht, letztere auch noch durch eine Kostensteigerungspauschale zu verbessern. Es mag sein, dass das derzeitige Modell gemäss VMWG nicht restlos überzeugt. Die Schwächen liegen aber weniger beim Anteil der Allgemeinkosten, sondern bei den Anteilen für Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung. Selbst wenn durch den Gesetzgeber gestützt auf die Studie eine Reduktion des Anteils des für die allgemeinen Kosten gedachten Nettomietzinses von 30% auf 25 oder gar 20% in Erwägung gezogen würde, ist den Beklagten darin zuzustimmen, dass die Klägerin selbst in der zweiten dreijährigen Periode, die sie untersucht hat, weit weniger als 10% der Nettomietzinse für die allgemeinen Liegenschaftskosten aufwenden musste ([...] Fr. 2'301'259.– / Fr. 28'926'161.– = 7.95%). Damit ist klar, dass die Nettomietzinse seit Mietbeginn bei weitem ausreichen, um in den ersten Jahren seit Bestehen der Neubauten die allgemeinen Liegenschaftskosten und deren Steigerung zu decken. Ins Leere stösst damit auch die Kritik der Klägerin an der Praxisänderung der Schlichtungsbehörden des Kantons Zürich: Es kann keine Rede davon sein, dass während des Spiels die Regeln geändert worden wären. Vorgenommen wurde höchstens eine Präzisierung der Praxis für Neubauten: Die Schlichtungsbehörden haben einzig und allein eine im Laufe der Zeit verbesserte Einsicht bezüglich Neubauten in ihre Praxis einbezogen, wobei sich gerade vor dem Hintergrund des vorliegenden Falls und der IAZI-Studie zeigt, dass die Karenzfrist von fünf Jahren seit dem Erstbezug einer Neubaute zu kurz ist.

Die weiteren Schwächen des Modells – der heute im Schnitt deutlich tiefer liegende Anteil der Fremdfinanzierung der Liegenschaften sowie der damit einher

gehende höhere Eigenkapitalanteil – wären zwar ebenfalls zu korrigieren, insbesondere durch Gewährung des Teuerungsausgleichs auf einem höheren Anteil des Nettomietzinses als heute, während die Überwälzungssätze für Referenzzinsänderungen beim aktuellen Referenzzinsniveau beibehalten werden könnten, wenn man dem Modell beispielsweise zugrunde legen würde, dass heute im Schnitt etwa 15% des Nettomietzinses der Fremdkapitalfinanzierung dient. Dies wäre aber Aufgabe des Gesetzgebers und hätte zudem auf die Struktur der allgemeinen Liegenschaftskosten über die vorstehenden Ausführungen hinaus keinen Einfluss. Damit bleibt für eine Kostensteigerungspauschale im vorliegenden Fall offensichtlich kein Raum, umso weniger als die Klägerin den Teuerungsausgleich im vollen von Art. 16 VMWG vorgesehenen Umfang in Anspruch genommen und sich somit im 28% der Teuerung übersteigenden Umfang eine Kostensteigerungspauschale gesichert hat. Entgegen der Auffassung der Klägerin kommt dieser Gedanke wie schon erwähnt (vorn Ziff. 4.1, S. 31 f.) durchaus in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Ausdruck (BGE 120 II 100 E. 5a):

«A considérer le mode de financement théorique à la base de la réglementation instaurée par l'OBLF, selon lequel le loyer sert à couvrir les frais d'entretien, d'administration et d'amortissement à raison de 30% et à renter les fonds propres et étrangers investis à raison de 70% (cf. LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3^e éd., p. 233), on pourrait soutenir que, puisque la revalorisation du loyer est autorisée à concurrence de 40% de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation, et non de 28% (soit le 40% du 70% du loyer censé rémunérer le capital), il en résulterait que la part de fonds propres du modèle théorique retenu par le législateur - à savoir 40% de l'investissement total - s'élèverait en fait à 57% ($40/28 \times 40/100$).

Mais c'est oublier que les frais d'entretien doivent également être indexés. Dès lors, la part des fonds propres exposés aux risques, comme l'entend l'**art. 269a let. e CO**, ne saurait en aucun cas se monter à 57% de l'investissement. Au contraire, *il y a lieu d'admettre que l'art. 16 OBLF permet aussi une adaptation forfaitaire au renchérissement de la part du loyer qui garantit les frais d'entretien.*» [Hervorhebung durch das Gericht]

Anders formuliert hat das Bundesgericht den Widerspruch zwischen dem Berechnungsmodell und dem Anteil des Nettomietzinses durchaus erkannt, auf welchem der Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital nach Art. 16 VMWG berechnet wird. Im Wissen darum, dass ein Modell kaum je die Situation der konkreten Liegenschaft abzubilden vermag, wendet es die genannte Bestimmung dennoch wortgetreu an, vergisst dabei aber nicht, dass dies im Ergebnis teilweise zu einer pauschalisierten Anpassung des Nettomietzinses an allgemeine Kostensteigerungen führt. Der vom Bundesgericht beschriebene Zusammenhang zwischen Teuerungsausgleich und Kostensteigerung garantiert daher auch der Klägerin

selbst in den ersten zehn Jahren seit Erstellung ihrer Bauten im Ergebnis eine Kostensteigerungspauschale, und zwar obwohl eine solche wegen des geringen Anteils des Nettomietzinses, der nach dem Gesagten bei Neubauten der Finanzierung der in dieser Phase noch tiefen allgemeinen Kosten dient, eigentlich noch gar nicht angebracht wäre. Daher ist die Zweitklage der Vermieterin abzuweisen und die Erstklage der Mieter gutzuheissen.

Was die konkrete Berechnung der Mietzinsanpassungen betrifft, ist als Referenzpunkt auf den jeweiligen Vertragsschluss abzustellen. Dies würde an sich entgegen der Auffassung der Mieter auch für die allgemeinen Kostensteigerungen gelten, soweit die Kosten bei Vertragsschluss bekannt waren. Allerdings spielt dies hier keine Rolle, da ohnehin wegen des Neubaucharakters der Siedlung und mangels schlüssiger bzw. substantiiertes bzw. nachgewiesener Kostensteigerungen die Pauschale auf Fr. 0.– anzusetzen ist. Wie die Beklagten richtig errechnet haben, führt dies bei ihren Mietverhältnissen ab 1. November 2023 zu folgenden zulässigen Nettomietzinsen:

| | |
|------------|-------------|
| – Mieter 1 | Fr. 3'972.– |
| – Mieter 2 | Fr. 3'139.– |
| – Mieter 3 | Fr. 2'619.– |
| – Mieter 4 | Fr. 2'518.– |
| – Mieter 5 | Fr. 2'470.– |

Diese Mietzinse beruhen auf einem Referenzzins von 1.5%. Teuerung und allgemeine Kosten sind ausgeglichen bis Ende Juni 2023 (Stand des Landesindex der Konsumentenpreise = 107.2 Pt., Basis 2015).

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Vermieterin sämtliche Kosten zu tragen und den Mietern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Wie schon der – zum grössten Teil nur elektronisch vorhandene – Aktenumfang und der Umfang der Rechtsschriften sowie des vorliegenden Urteils zeigt, hat das vorliegende Verfahren einen aussergewöhnlichen Aufwand verursacht, der zu einer Erhöhung auf der zu Beginn des Verfahrens angekündigten Gerichtsgebühr um 50% und zu einem Zuschlag bei der Parteientschädigung in Höhe von 50% führen muss (§ 4 Abs. 2 GebV; § 11 Abs. 2 und 3 AnwGebV). Darin sind eine

Reduktion der ordentlichen Gebühren um einen Drittel wegen des auf periodischen Leistungen beruhenden Streitwerts (§ 4 Abs. 3 GebV; § 4 Abs. 3 AnwGebV sowie der Zuschlag für ein Mehrparteienverfahren (§ 4 Abs. 2 GebV; § 8 AnwGebV) bereits berücksichtigt. Wie in Ziff. 3.1 des vorliegenden Urteils erwogen, hat allerdings eine Korrektur des für die Kosten- und Entschädigungsfolgen massgeblichen Streitwerts zu erfolgen, da die effektiv streitigen Punkte nur einem solchen von Fr. 125'244.– entsprechen. Wie an besagter Stelle ebenfalls ausgeführt, rechtfertigt es sich auf der anderen Seite nicht, für den minimalen Aufwand von Gericht und Mietern 5 in Zusammenhang mit der Teilabschreibung wegen Klageanerkennung nicht, Gebühren zu erheben oder eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Mit Beschluss vom 16. Mai 2024 wurden sämtlichen Parteien wie eingangs erwähnt (Ziff. 1.2) basierend auf einem Streitwert von Fr. 143'040.– und einer mutmasslichen Gerichtsgebühr von Fr. 6'990.– Kostenvorschüsse auferlegt. Dabei wurde den Vorschüssen insgesamt nicht mehr als die einfache (um einen Drittel reduzierte) mutmassliche Gerichtsgebühr zugrunde gelegt. Nach Art. 407f ZPO richten sich die Vorschüsse noch nach dem bis 31. Dezember 2024 geltenden Prozessrecht und können daher auch zur Deckung von Kosten verwendet werden, die am Ende die Gegenpartei zu tragen hat, wenn auch unter Einräumung des Rückgriffs.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. 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