

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250041-L vom 7. Januar 2026

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2026-01-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250041-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250041-L du 7 janvier 2026

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250041-L del 7 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Mit Vertrag vom 5./8. Mai 2000 mietete der Beklagte 1 vom Rechtsvorgänger der Klägerin (Kollektivgesellschaft) die 3-Zimmerwohnung im EG der Liegenschaft N.-str. y in Zürich. Der Vertrag war kündbar mit einer Frist von drei Monaten auf Ende März und September. Mietbeginn war der 1. April 2000. Der Mietzins betrug seit 2009 Fr. 1'700.– brutto und Fr. 1'550.– netto. Mit Vertrag vom 15./21. Februar 2011 mietete der Beklagte 2 vom Rechtsvorgänger der Klägerin die 4-Zimmerwohnung im 4. OG der gleichen Liegenschaft. Die Kündigungsmöglichkeiten im Vertrag waren gleich ausgestaltet wie beim zuerst genannten Vertrag. Mietbeginn war der 1. März 2011. Der Mietzins betrug seit Mietbeginn Fr. 1'630.–brutto und Fr. 1'460.– netto.

- 2 - Mit Kaufvertrag vom 1. September 2022 erwarb die Klägerin mit Wirkung auf den gleichen Tag die Liegenschaft zu einem Preis von Fr. 6'060'000.–.

E. 1.2

Mit amtlichen Formularen vom 14. Dezember 2022 kündigte die Klägerin die beiden Mietverträge per 31. März 2023 unter Hinweis auf ein geplantes Abbruch- und Neubauprojekt. Die Mieter fochten die Kündigungen an. Vor Mietgericht schlossen die Parteien im vereinigten Verfahren MJ230066-L am 7. März 2024 Vergleiche mit folgendem Wortlaut: Mietverhältnis mit dem Beklagten 1: «1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 14. Dezember 2022 per 31. März 2023 betreffend 3-Zimmer Räumlichkeit (Erdgeschoss) in der Liegenschaft an der Müllerstr. 10 in 8004 Zürich gültig ist.

E. 1.3

Mit amtlichen Formularen vom 11. Juni 2024 kündigte die Klägerin dem Beklagten 1 per 1. Oktober 2024 eine Erhöhung des Nettomietzinses auf Fr. 2'400.– und dem Beklagten 2 eine solche auf Fr. 2'700.– an. Sie begründete die Erhöhung

- 3 - mit einer teilweisen Anpassung des Nettomietzinses aufgrund ungenügender Nettoendite nach Erwerb der Liegenschaft und brachte jeweils einen Vorbehalt einer weiteren Erhöhung um Fr. 500.– bzw. Fr. 900.– an.

E. 1.4

Die Mieter fochten die Erhöhungen rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an. Bei der Schlichtungsverhandlung vom 3. April 2025 konnte keine Einigung gefunden werden,

worauf die Schlichtungsbehörde der Klägerin am gleichen Tag in beiden Fällen Klagebewilligungen ausstellte. Darauf erhob die Klägerin in beiden Fällen mit Eingaben vom 22. Mai 2025 Klage beim angerufenen Gericht. Mit Verfügungen vom 28. Mai 2025 wurde der Klägerin in den zunächst separat geführten Prozessen jeweils eine Frist zur Erbringung des Nachweises der fristgerecht Klage sowie zur Leistung von Kostenvorschüssen von Fr. 1'075.– bzw. Fr. 1'315.– angesetzt. Der Nachweis der rechtzeitigen Klagen wurde durch die Einschreibebefehle, die den Poststempel von 22. Mai 2025 tragen, erbracht. Da sich die Klagen als fristgerecht erwiesen hatten und die Kostenvorschüsse am 17. Juni 2025 rechtzeitig geleistet worden waren, wurden die beiden Verfahren miteinander vereinigt und den Beklagten wurde Gelegenheit zu einer schriftlichen Stellungnahme gegeben. Nachdem die Beklagten auf eine Stellungnahme verzichtet hatten, wurden die Parteien auf den 27. November 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen. Beim Termin wurde der Fall dem Kollegialgericht vorgelegt und dem Präsidenten die weitere Prozessleitung delegiert. Nach Durchführung der ersten Parteivorträge und gescheiterten Vergleichsbemühungen wurde der Prozess für spruchreif erklärt. 2. Prozessuales

E. 2

Die Vermieterin erstreckt dem Mieter das Mietverhältnis (definitiv) bis und mit 31. März 2028. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

E. 2.1

Unbestrittenermassen ist das Kollegialgericht des Mietgerichts zur Behandlung der vorliegenden Klage örtlich und sachlich zuständig, denn der Prozess beschlägt eine Streitigkeit über Mietverhältnisse über Wohnräume in Zürich und der zusammengerechnete Streitwert der vereinigten Verfahren beläuft sich auf mehr als Fr. 30'000.–; es gelangt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung (Art. 33 und 35 ZPO; § 21 GOG; Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO).

E. 2.2

Für Prozesse um missbräuchliche Mietzinse bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert die eingeschränkte

- 4 - (soziale) Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest, beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vortragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl., Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 E. 9.4.2 und 9.5, für die Behauptung und den Nachweis des – schwierig zu bestimmenden – herauszugebenden Gewinns als Folge einer Persönlichkeitsverletzung). Dies gilt erst recht in Verfahren unter

der Herrschaft der eingeschränkten Untersuchungsmaxime. Auch hier ist es zumindest bei anwaltlich vertretenen Parteien allerdings primär Sache der behauptungsbelasteten Partei, alle Tatsachen vorzutragen, die für die Anwendung der in Betracht kommenden Rechtssätze unmittelbar von Bedeutung und damit Tatbestandsmerkmale sind. (ZMP 2025 Nr. 15 E. 4.1.4; vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS, Art. 221 N 23). Es ist unzulässig, statt einer substantiierten Behauptung auf Beilagen zu verweisen oder gar zu erwarten, dass das Gericht aus denselben den relevanten Sachverhalt zusammensucht (KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 23; BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, Art. 221 N 22). Vielmehr ist ein Verweis auf Beilagen nur zulässig, wenn die relevanten Tatsachen in der Rechtschrift in den wesentlichen Zügen behauptet sind, wenn sich der Verweis überdies spezifisch auf ein bestimmtes Aktenstück oder auf Teile davon bezieht und wenn die Beilage selbsterklärend ist, mithin keinen Interpretationsspielraum lässt (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

- 5 - auf das (erhoffte) Ergebnis eines Beweisverfahrens zu verweisen, denn die Durchführung eines solchen setzt die gehörige Substantiierung der Klage gerade voraus (KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, a.a.O.). Dies lässt sich auch direkt aus beweisrechtlichen Vorschriften ableiten, denn die Substantiierung hat auch den Zweck, das Beweisthema zu fixieren (vgl. Art. 154 ZPO). Was die Ausnahme einer unbezifferten Klage angeht, verfolgt das Bundesgericht mit Recht einen strikten Ansatz: Damit die Gegenseite weiss, wogegen sie sich zur Wehr zu setzen hat, damit auch der Streitgegenstand und damit die Tragweite der Rechtskraft einer Klage von Anfang an klar ist, sind die Anforderungen an eine unzumutbare Bezifferung der Klage streng. Die Voraussetzungen sind schon in der Klage selbst (und nicht später, auch nicht nach gerichtlicher Aufforderung) darzulegen (BGE 148 III 322 E. 3 und 4). Allein das Fehlen von Informationen genügt für eine unbezifferte, spricht: nicht gehörig substantiierte Klage nicht (BGE 148 III 322 E. 3.8 und 4; BGE 140 III 409 E. 4.3.2). 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, denn diese setzen spezifische Tatsachenbehauptungen voraus. 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 dazu in der Lage wäre. Der Standpunkt der betroffenen Partei ist bei Missachtung dieser Grundsätze ohne weiteres zu verwerfen. Diese Grundsätze gelten auch in Zusammenhang mit der Offerte von Vergleichsobjekten zur Darlegung einer orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete gemäss Art. 269a lit. a OR. Die soziale Untersuchungsmaxime hat insbesondere nicht zur Folge, dass das Gericht anstelle der behauptungs- und beweisbelasteten Partei das Vergleichsmiete-Niveau von Amtes wegen zu ermitteln hätte (BGE 141 III 569 E. 2.2.1, 2.2.3, 2.3 und 3.2.2; BGE 122 III 257 E. 4b; BGE 121 III 163 E. 2d/aa; BGer 4A_26/2023 v. 14.2.2023, E. 2.2.2).

- 6 - Grundsätzlich haben die Parteien Anspruch auf Abnahme der korrekt angebotenen Beweise, soweit diese für den Entscheid erheblich sind (Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Allerdings setzt dies genügende Behauptungen der Parteien voraus, und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus, insbesondere wenn das Gericht aufgrund der übereinstimmenden Darstellung der Parteien oder in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung gelangt, dass zusätzliche Beweiserhebungen an der Gesamtwürdigung nichts zu ändern vermöchten (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

E. 3

Der Mieter ist berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn er dies der Vermieterin mindestens einen Monat zum Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilt. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.

E. 3.1

Die Klägerin macht hauptsächlich geltend, nach ihrem Erwerb der Liegenschaft sei sie berechtigt, die Mietzinse in der Liegenschaft an die Nettorendite anzupassen, denn weder im Kündigungsschutzverfahren noch im Anschluss daran sei der jeweilige Mietzins angepasst worden. Art. 272c OR erlaube auch während einer Erstreckung eine Anpassung nach den Regeln, die vor der Kündigung gegolten hätten. Ihre Berechnung der Nettorendite sehe folgendermassen aus (act. 3/6): Berechnung Anlagekosten: Kaufpreis (1.9.2022) Fr. 6'060'000.– Notariats-, Grundbuchkosten, 0.2%:2 Fr. 6'060.– Anlagekosten (1.9.2022) Fr. 6'066'060.– Hypothek Fr. 200'000.– Eigenkapital Fr. 5'866'060.– Eigenkapital angepasst an Teuerung Fr. 5'866'060.– x 3.06 % Fr. 179'501.45 Juli 22 – Mai 24 = 3.06 % 104.5 107.7 Renditenberechnung: Eigenkapitalverzinsung Fr. 6'045'561.45 à 3.75 % Fr. 226'708.55 (Fr. 5'866'060.– + Fr. 179'501.45) Unterhaltskosten 2023 Fr. 5'085.05 Betriebskosten 2023 Fr. 1'919.55 (HW-Pauschale Fr. 1'800.– abgezogen) Versicherungen 2023 Fr. 1'922.15 Fr. 8'926.75 Hypothekarzins Fr. 200'000.– à 2.6 % Fr. 5'200.–

- 7 - Verwaltungskosten (5 % vom Sollnettomietzinse) Fr. 12'675.55 Sollnettomietzinse pro Jahr Fr. 253'510.85 Sollnettomietzinse pro Monat Fr. 21'125.90 abzüglich 1 Autoabstellplatz aussen Fr. 150.– Sollnettomietzins pro Monat Fr. 20'975.90 Aufteilung auf einzelne Mietobjekte (484.25 m²) Fr. 43.30/m² EG 77 m² – 10 % = 69.3 m² [Beklagter 1] Fr. 3'001.00 1. OG 87 m² – 10 % = 78.3 m² 2. OG 87 m² 3. OG 87 m²

E. 3.2

Die Beklagten liessen entgegen, die Klägerin habe nur ihnen eine massive Mietzinserhöhung angezeigt, nachdem sie sich gegen die Kündigung zur Wehr

- 8 - gesetzt und mit der Klägerin im Vergleich vom 7. März 2023 eine Erstreckung bis Ende März 2028 vereinbart hätten. So habe die ehemalige Mieterin im 3. OG im Unterschied zu den Beklagten das Vergleichsangebot der Klägerin angenommen und einen befristeten Vertrag bis 31. März 2024 zu einem reduzierten Nettomietzins von Fr. 1'394.– abgeschlossen. Am 16./17. Januar 2023 habe die Klägerin mit der besagten Nachbarin per 1. April 2023 einen neuen Mietvertrag für Fr. 1'115.– netto und Fr. 1'215.– brutto abgeschlossen. Nach dem Ableben dieser Mieterin habe die Klägerin mit deren früherem Untermieter einen Mietvertrag für Fr. 1'630.– netto geschlossen, was derzeit Gegenstand

einer Anfangsmietzinsanfechtung sei. In der Verkaufsdokumentation der mit dem Verkauf beauftragten Bank sei von einem stark sanierungsbedürftigen Zustand der Liegenschaft die Rede gewesen. Im Kündigungsschutzverfahren habe die Klägerin geltend gemacht, seit 1970 sei es zu keinen nennenswerten Investitionen in die Liegenschaft gekommen; es handle sich um ein Abbruchobjekt. Aktuell überlasse die Klägerin die Liegenschaft der Verwahrlosung. Der bezahlte Kaufpreis sei für den Anlagewert der Liegenschaft nicht massgeblich, denn die Klägerin habe diese nicht im Hinblick auf den Ertrag aus den bestehenden Wohnungen erworben, sondern wegen der Bruttorendite aus der Vermietung des Neubaus bzw. des Kaufpreises der allenfalls zu bildenden Stockwerkseigentumseinheiten. Selbst in den seit dem Kauf abgeschlossenen Mietverträgen habe die Klägerin sich nie auf die Sollmietzinse berufen, die sie heute gegenüber den Beklagten geltend mache. Die angefochtenen Mietzinserhöhungen stünden zudem im Widerspruch zu Sinn und Zweck des Erstreckungsrechts, überforderten die finanziellen Möglichkeiten der Beklagten und behinderten die Suche nach Ersatz, so dass von einem missbräuchlichen Verhalten der Klägerin auszugehen sei. Abgesehen davon sei der Kaufpreis auch übersetzt gewesen, denn gestützt auf den Verteilschlüssel der Klägerin würde dies zu einem Wert der Wohnung des Beklagten 1 von Fr. 867'234.– und einem solchen der Wohnung des Beklagten 2 von Fr. 1'088'735.– führen, obwohl das abbruchreife Haus einen Non-valeur darstelle. Die verlangten Mieten lägen auch erheblich über der Vergleichsmiete analoger Objekte im Kreis 4 der Stadt Zürich. Bestritten werde im Übrigen auch der Umfang des investierten Fremdkapitals.

- 9 -

E. 3.3

Auf die Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur so weit eingegangen, wie dies für die rechtliche Beurteilung von Belang ist. Dies gilt insbesondere für Argumente, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind. 4. Beurteilung

E. 4

OG 87 m2 [Beklagter 2] Fr. 3'767.10

E. 4.1

Ist der Mietvertrag in einem Erstreckungsentscheid oder -vergleich nicht angepasst worden, so gilt er gemäss Art. 272c Abs. 2 OR unter Vorbehalt der gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten während der Erstreckungsdauer unverändert weiter. Der zitierte Absatz war im Entwurf des Bundesrats zur Revision des Mietrechts vom 27. März 1985 noch nicht enthalten, der wie das alte Recht einzig die Anpassung im Erstreckungsverfahren vorgesehen hatte (vgl. Art. 272c Abs. 1 OR sowie E Art. 272c in der Botschaft des Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1512), sondern wurde auf Vorschlag der Nationalratskommission ins Gesetz aufgenommen (vgl. dazu ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2. A., Zürich 1995, S. 240 f.; mit Verweis auf Amtl. Bull. SR 1988, S. 178). Allerdings bestand zwischen Regierung und Parlament in dieser Frage letztlich keine Differenz, denn der Bundesrat hatte in der Botschaft klargestellt, dass die Weitergeltung des bisherigen Vertrags während der Erstreckung bedeute, dass der Vertrag grundsätzlich unverändert zur Anwendung gelange. «So ist insbesondere der letzte Mietzins weiterhin geschuldet, und Vermieter und Mieter können Mietzinsanpassungen im Rahmen des Missbrauchsgesetzes [damals war ein BGMM geplant, welches vom Parlament später ins OR integriert wurde, Anm. d. Ger.] wie vor der

Erstreckung verlangen» (BBl 1985 I 1463). Nach der Revision bestanden Unsicherheiten bezüglich der Anpassungsmodalitäten, welche in Lehre und Praxis mittlerweile mehrheitlich so gelöst werden, dass die vertraglichen (subsidiär die gesetzlichen) Kündigungsfristen und -termine vor der Erstreckung auch während derselben gelten sollen, soweit es um Vertragsänderungen geht (SVIT-Kommentar-HULLIGER, 5. A., Zürich 2025, Art. 272c OR N 9; CR CO I-LACHAT/BOHNET, 3. A., Basel 2021, Art. 272c N 6; CHK-HULLIGER, Art. 272c/272d OR, 4. A., Zürich 2023, Art. 272c N 4; RUF, in: Müller [Hrsg.], Handbücher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummiete, Basel 2016, S. 4. Rz. 160 ff.; CPra Bail-CONOD, 2. A., Basel 2017, Art. 272c N 18; BSK OR I-WEBER,

E. 5

OG 89 m² – 15 % = 75.65 m² Die Klägerin stellte im Gerichtsverfahren korrigierte Anträge und verlangte für das Mietverhältnis mit dem Beklagten 1 lediglich die Feststellung, dass ab 1. Oktober 2024 ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 2'050.– nicht missbräuchlich sei, im Falle des Beklagten 2 ein solcher von Fr. 2'170.–. Die Mietzinserhöhungen seien rechtzeitig angezeigt worden. Der Kaufpreis sei mit dem eingereichten Kaufvertrag belegt. Neben demjenigen der Klägerin hätten zwei weitere Angebote in Höhe von je Fr. 5'950'000.– sowie eines für Fr. 6'000'000.– vorgelegen. Auch die Kosten seien mit Belegen untermauert. Was den Verteilschlüssel angehe, habe man einen Autoabstellplatz herausgerechnet und berücksichtigt, dass es bei den Wohnungen des Beklagten 1 und derjenigen im 1. OG keine Dusche und lediglich eine Teeküche gebe sowie dass die Wohnung im 5. OG im abgeschrägten Dachbereich liege und nicht über eine Küche oder Dusche verfüge. So oder anders lägen die verlangten Mietzinse weit unter denjenigen, welche aufgrund der Renditeberechnung zulässig wären. Die Beklagten hätten das orts- und quartierübliche Vergleichsmietniveau nicht nachgewiesen, so dass auch nicht auf einen offensichtlich übersetzten Kaufpreis geschlossen werden könne. Es treffe nicht zu, dass es der Klägerin nur darum gehe, die Beklagten mit der verlangten Mietzinserhöhung aus der Liegenschaft zu vertreiben. Sie plane mit einem Beginn der Bauarbeiten im April bzw. Mai 2028, also nach Ablauf der Erstreckung für die Beklagten.

E. 8

A., Basel 2025, Art. 272c N 5a).

- 10 - Inhaltlich wird von der Lehre eine gewisse Zurückhaltung angemahnt. Zwar hat das Bundesgericht im von der Klägerin zitierten (damals noch nicht im Internet publizierten) Bundesgerichtsurteil 4C.452/1994 vom 2. Mai 1995 in Übereinstimmung mit dem Gesetzeswortlaut entschieden, dass auch eine Anpassung wegen einer ungenügenden Nettorendite möglich sei (mp 1996, S. 215 ff. E. 3b). Aus dieser Entscheidung kann allerdings nicht ohne weiteres geschlossen werden, dass Art. 272c OR ungeachtet der Folgen bezüglich Abmilderung der Härte des Mieters anzuwenden ist. Dem Urteil lag ein Sachverhalt aus der Stadt Zürich zugrunde, bei welchem eine 5-Zimmerwohnung im Jahre 1991 zu einem Mietzins von Fr. 1'830.– vermietet war. Im Erstreckungsvergleich hatten die Parteien ein sechstes Zimmer der Mietsache zugeschlagen, zu einem Aufpreis von Fr. 500.– pro Monat. Gestützt auf den Kaufpreis für die Liegenschaft von Fr. 3'170'000.– hatte die Vermieterin dem Mieter eine Mietzinserhöhung per 1. April 1992 auf Fr. 3'860.– netto angezeigt (mp 1996, S. 215 f.). Schon daraus ist zu folgern, dass jedenfalls eine finanzielle Notlage nicht bestanden haben kann, denn zu jener Zeit waren bereits Mietzinse von Fr.

2'330.– sehr hoch, geschweige denn solche von Fr. 3'860.– netto. Nachdem das Bundesgericht die Entstehungsgeschichte von Art. 272c OR abgehandelt hatte (a.a.O., E. 3a), bestätigte es seine auch seither konstante Rechtsprechung, wonach eine Erstreckung zum Ziel hat, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach Ersatz zu verschaffen. Es gehe aber nicht darum, ihm eine günstige Wohnung über längere Zeit zu sichern. Unter Vorbehalt des Vertrauensschutzes müsse er sich daher eine Anpassung während der Erstreckung auch nach absoluter Methode gefallen lassen, etwa wenn der Mietzins mangels Antrag im Erstreckungsentscheid nicht angepasst worden sei oder wenn in einer solchen Anpassung ein Vorbehalt enthalten sei. Nur bezüglich des Mehrzinses von Fr. 500.– für das zusätzliche Zimmer gingen die beteiligten Gerichtsinstanzen von einem fehlenden Vorbehalt aus (a.a.O., E. 3b und 3c). Dass die Erstreckung nicht dazu dient, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen, bedeutet allerdings nicht, dass die Anpassung nicht im Lichte des Zwecks der Erstreckung Einschränkungen erfahren kann. Wie es anerkannt ist, dass dem Mieter mit der Erstreckung nicht möglichst lange eine günstige Wohnung gesichert werden soll, ist genauso unbestritten, dass dieser sich bei seinen Suchbemühungen grundsätzlich an den bisherigen Konditionen

- 11 - orientieren darf (BGE 116 II 446 E. 3c; Urteil des Bundesgerichts 4A_121/2017 E. 5.5.3, 5.5.4 und 5.6.3). Führt insbesondere eine Mietzinsanpassung nach absoluter Methode dazu, dass die Mietsache für den Mieter während der ihm gewährten Erstreckung geradezu unerschwinglich wird, kommt sehr wohl eine gerichtliche Korrektur in Betracht, denn Art. 272c OR steht im Kontext und damit auch im Dienste der Erstreckung als Sozialrecht. Verschiedene Autoren weisen denn auch darauf hin, dass eine Vertragsänderung das Erstreckungsrecht illusorisch machen kann (SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272c OR N 14; ähnlich, ZIHLMANN, a.a.O., S. 240; CPra Bail-CONOD, Art. 272c N; LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, S. 1020 f.; Mietrecht für die Praxis (MPra)-BRÄNDLI, 10. A., Zürich 2022, S. 964 ff.). Schlicht falsch ist jedoch die Art und Weise, wie die Beklagten den Vorsitzenden des angerufenen Gerichts zitieren: Dieser vertritt keineswegs die Meinung, «dass kein Raum für die Anwendung der absoluten Methode bestehe, sondern sich eine Mietzinserhöhung während der Erstreckung auf die Anwendung der relativen Methode zu beschränken habe». Richtig ist nur, dass an der zitierten Stelle postuliert wird, wie schon unter altem Recht (bei der Anpassung im Erstreckungsentscheid) sollten absolute Anpassungsgründe vorab bei kürzeren Erstreckungen nur zurückhaltend anerkannt werden, denn das Interesse der Parteien an einer grundlegend veränderten Mietzinsgestaltung sei während einer Erstreckung deutlich geringer als bei einem zeitlich nicht begrenzten Mietverhältnis, und eine massive Erhöhung gefährde den sozialen Zweck der gesetzlichen Regelung (BSK OR I-WEBER, Art. 272c N 2 und 6). Dass eine Mietzinserhöhung während der Erstreckungsdauer den Mieter finanzielle Probleme stellt, hat dieser allerdings zu substantiieren und im Streitfall nachzuweisen. Von Bedeutung ist auch der Hintergrund der Erstreckung. Dient eine solche nicht oder nicht allein dem klassischen Zweck, dem Mieter Ersatzsuche zu erleichtern, verbietet sich auch die angemahnte Zurückhaltung. 4.2.1 Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien darüber einig, dass die Erstreckungsvergleiche vom 7. März 2024 eine Dauer aufweisen, die über dem gesetzlichen Maximum für Wohnungen von vier Jahren liegt (Art. 272b Abs. 1 OR; zur zulässigen Vereinbarung einer längeren Dauer s. Abs. 2 der zit. Bestimmung). Aufgrund des früheren Verfahrens ist gerichtsnotorisch, dass die lange Erstreckung dem Risiko Rechnung trug, dass für die Klägerin eine Sperrfrist galt, welche

- 12 - noch zur Zeit ihres Rechtsvorgängers ausgelöst worden war. Schon dies zeigt, dass die Vergleiche nicht allein dem klassischen Zweck einer Erstreckung dienen, den Mietern mehr Zeit für die Ersatzbeschaffung zu geben. Die Beklagten äussern sich im Übrigen weder zu ihren Suchbemühungen noch zu ihren finanziellen Möglichkeiten. Es hat den Anschein, dass sie die Erstreckungsdauer gemäss dem geschlossenen Vergleich noch über längere Zeit zu nutzen gedenken, ohne dass die Suche nach Ersatz in ihren Überlegungen bereits eine grosse Rolle spielen würde. Vor diesem Hintergrund kann jedenfalls nicht gesagt werden, mit einer Anpassung der Mietzinse nach absoluter Methode werde der Zweck der vereinbarten Erstreckung vereitelt. Die vorliegende Konstellation liegt näher bei einem befristeten Mietverhältnis, wenn auch ohne weitere Erstreckungsmöglichkeit. 4.2.2 Was die Beklagten gegen die Anpassung sonst vorbringen, hält einer Prüfung ebenfalls nicht stand. Zweifellos bezahlte die Klägerin den von ihr behaupteten Kaufpreis für die Liegenschaft im aktuellen Zustand. Dass der Preis in irgendeiner Weise bereits die geplanten Einnahmen nach dem Abbruch und Neubau des Gebäudes enthalten würde, kann so nicht vertreten werden. Die Beklagten sind wie die Gesellschafter der Klägerin Architekten, so dass ihnen klar sein dürfte, dass die Baukosten im Kaufpreis nicht enthalten sind, welche die späteren Mietzinse nach Abbruch und Neubau des Gebäudes mitbeeinflussen werden, auch wenn einzuräumen ist, dass schon die blosser Ertragserwartung einen Einfluss auf den Kaufpreis gehabt haben kann. Dies ist aber nichts Ungewöhnliches und ändert nichts daran, dass der Kaufpreis für die Sache im Zustand bezahlt wurde, in welchem sie sich beim Erwerb befand. Nicht überzeugend ist auch die Art und Weise, wie die Beklagten den Kaufpreis auf die fiktiven Preise ihrer Wohnungen verlegen ([...] Fr. 867'234.– für die Wohnung des Beklagten 1 und Fr. 1'088'735.– für die Wohnung des Beklagten 2). Sie sehen schlicht darüber hinweg, dass die Klägerin nur einen Teil der gestützt auf den Kaufpreis errechneten zulässigen Nettorendite auf die Wohnungen umlegen will. So würde das 20-fache des neuen Jahresnettomietzinses gemäss den Anträgen der Klägerin – und damit nach einer vereinfachten Rechnung der Kapitalwert des Mietzinses (bei einer Verzinsung des Kapitals zu 5%, vgl. z.B. Art. 92 Abs. 2 ZPO) – im Falle des Beklagten 1 zu einem Wert der Wohnung von Fr. 492'000.– und für diejenige des Beklagten 2 von

- 13 - Fr. 520'800.– führen. Der Vergleich dieser Werte mit den von den Beklagten genannten entlarvt deren Argumentation als unsachlich: Die soeben errechneten Werte wären bei einem Verkauf ohne weiteres zu erreichen, wenn der Käufer einer entsprechenden Stockwerkseinheit sich dadurch das Recht erkaufen würde, nach dem Abbruch und dem Neubau gegen Finanzierung der Baukosten eine moderne Wohnung in der Innenstadt Zürichs zu erhalten. Nicht weiter zu beachten ist die gänzlich aus der Luft gegriffene Behauptung, die Klägerin habe die Höhe des in die Liegenschaft investierten Fremdkapitals mit Fr. 200'000.– deutlich zu tief angegeben und den wahren Wert verschleiert. Die Klägerin hat zur ausstehenden Hypothek sowie zum Zinssatz einen tauglichen Beleg eingereicht. Ihre Angaben werden bestätigt durch den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 1. September 2022, aus welchem hervorgeht, dass vor dem Verkauf neben dem offenbar noch immer bestehenden Register-Schuldbrief im 2. Rang über Fr. 200'000.– ein Papier-Namensschuldbrief im 1. Rang über Fr. 300'000.– im Grundbuch eingetragen war. Der Namensschuldbrief wurde im Rahmen des Verkaufs abgelöst, der Register-Schuldbrief nicht. Den Klägern hätte es freigestanden, die aktuellen Verhältnisse durch eine Grundbuchauskunft selber zu ermitteln. Wie erwähnt (vorn Ziff. 2.2) ist es nicht zulässig, im Rahmen einer Edition bei der Gegenseite Beweismittel heraus zu verlangen,

welche die betroffene Partei selber beschaffen kann. Es besteht nach dem Gesagten auch kein Grund, die Klä- gerin oder ihre Gesellschafter zur Edition ihrer Steuerunterlagen aufzufordern. Dies liefe auch auf eine verpönte «fishing expedition» hinaus, denn die Beklagten verfügen über keinerlei Hinweise auf entsprechende Machenschaften. Da die Beklagten gegen die Renditerechnung der Klägerin keine weiteren sub- stantierten Einwendungen erheben, hält die Berechnung der Klägerin vor der Rechtsprechung des Bundesgerichts stand (BGE 147 III 14). Nur am Rande sei erwähnt, dass die im genannten Entscheid vollzogene Praxisänderung durchaus als zu wenig reflektiert erscheint: Zutreffend ist gewiss, dass bei den aktuell sehr tiefen Zinsen die altrechtliche Praxis, wonach die zulässige Rendite ein halbes Prozent über dem Referenzzins liegen durfte, nach einer Korrektur rief. Die restli- chen Elemente des Entscheids liefern vielleicht in der Westschweiz einigermassen überzeugende Resultate. In Zürich mit seinem wesentlich dynamischeren Markt resultieren dagegen Ergebnisse, die mit der Realität wenig zu tun haben: Die von

- 14 - der Klägerin errechnete zulässige Rendite würde zu Mietzinsen führen, die für stark in die Jahre gekommene Wohnungen auf dem Markt schlicht nicht zu erzie- len wären. Mit der Gewährung des vollen Teuerungsausgleichs auf dem investier- ten Kapital hat sich das Bundesgericht von den wirtschaftlichen Gegebenheiten entfernt. Eine Rendite wird für gewöhnlich auf dem Betrag berechnet, der nominal investiert wurde. Für eine Abweichung bedürfte es einer klaren Grundlage im Ge- setz. Art. 269a lit. e OR schafft eine solche nur für den Teuerungsausgleich auf demjenigen Teil des Kapitals, der einem erhöhten Risiko ausgesetzt ist. Es soll zwar nicht in Abrede gestellt werden, dass auch die Teile des Kapitals, die statt wie üblich mit Fremdmitteln mit Eigenkapital finanziert werden, einem Risiko aus- gesetzt sind. Dieses ist aber deutlich kleiner als bei den typischerweise eigenfi- nanzierten Investitionen und bedarf daher keiner höheren Verzinsung als eine (erste) Hypothek (BGE 120 II 100). Aus den gleichen Gründen würde es sich auch verbieten, den erhöhten Renditesatz auf Eigenmitteln zu gewähren, welche über 40 % des gesamten investierten Kapitals hinausgehen. Das Bundesgericht hat die Konsequenzen seiner Praxisänderung noch akzentuiert, indem es mittlerweile auch erhöhte Zuschläge auf der zulässigen Bruttorendite (welche auch die Fremd- kapitalkosten deckt) und auf fremdfinanzierte wertvermehrende Investitionen ge- währt (BGE 151 III 201 E. 7; BGE 151 III 16 E. 4). Mit den Praxisänderungen wur- den Anreize zu einer verdeckten Fremdfinanzierung geschaffen, wie die Beklagten sie hier befürchten. Zudem wurden den Mietern Positionen überbürdet, die für ei- nen angemessenen Ertrag des Vermieters aus der Liegenschaft nicht erforderlich sind (vgl. dazu BSK OR I-WEBER, a.a.O. (8. A.), Art. 269 N 9 f.). Umso schwerer wiegt es, dass die Rechtsprechung zu anderen unbefriedigenden Teilen der Mietzinsgesetzgebung nicht angepasst wurde. So hält das Bundesge- richt ausserhalb der Lückenfüllung bei einer nichtigen Mietzinsfestsetzung ohne amtliches Formular oder bei einer natürlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit nach einer erheblichen Erhöhung des Anfangsmietzinses daran fest, dass amtli- che Statistiken zur Bestimmung der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete nur herangezogen werden dürfen, soweit sie alle Vergleichskriterien nach Art. 11 Abs. 1 VMWG abbilden, insbesondere die mit statistischen Mitteln praktisch nicht zur erfassenden Kriterien des Zustands, der Ausstattung und der Bauperiode der Miet- sache (BGE 147 III 14 E. 4.1.2.2 = Pra 2021, 155; BGer, 15.8.2023, 4A_271/2022

- 15 - E. 5.2.3). Diese Auslegung ist zwar ebenfalls jahrzehntealt. Sie ist aber angesichts des Wortlauts von Art. 11 Abs. 4 VMWG alles andere als zwingend: Wenn amtliche Statistiken «zu berücksichtigen» sind, wie die Bestimmung besagt, kann dies vernünftigerweise nicht Statistiken meinen mit einem Detaillierungsgrad, der schweizweit nirgends existiert. Die Praxis wirkt sich für beide Parteien eines Mietverhältnisses nachteilig aus: Die strenge Rechtsprechung verhindert zum Nachteil des Vermieters die Anpassung sehr tiefer Altmieten. Die Vergleichsmiete bildet aber zugunsten des Mieters auch das Korrektiv für überhöhte Mieten aufgrund einer Renditeberechnung nach dem Verkauf der Liegenschaft (Art. 10 VMWG). Fällt es weg, so entfällt auch die dämpfende Wirkung der Missbrauchsgesetzgebung, denn der Vermieter geniesst für den am Markt bezahlten Kaufpreis keinen Schutz. Dies wird akzentuiert durch den Umstand, dass die fehlende Kontrolle der möglichen Erträge einen Anreiz für einen überhöhten Kaufpreis schafft. Die Mietpreiserhebungen der Stadt Zürich der Jahre 2022 und 2024 bilden zwar Kriterien wie Lage innerhalb eines Quartiers, Zustand, Ausstattung und Bauperiode der Mietsache nicht ab. Wegen der grossen Datenmenge und der professionellen und neutralen Erhebung bilden sie aber dennoch einen deutlichen Hinweis für das quartierübliche Preisniveau, wobei auch unterschieden wird zwischen dem gemeinnützigen und dem nicht gemeinnützigen Wohnbau. Anders als die Erhebung 2006 und der vom Mietgericht zur Korrektur der Verzerrungen auch schon benützte, untaugliche Mietpreisindex der Stadt Zürich (vgl. dazu die redaktionelle Anmerkung zum Bundesgerichtsurteil 4A_121/2023 v. 29. November 2023 in ZMP 2023 Nr. 1, S. 63) verdienen sie daher durchaus Berücksichtigung. 4.2.3 Die Klägerin greift diese Kritik im Ergebnis insoweit auf, als sie ihre Rechtsbehauptungen mehr oder weniger auf den statistischen Mietzins ausrichtet: Laut der Mietpreiserhebung 2022 lag der Median der Nettomietzinse innerhalb des 95%-Konfidenzintervalles der statistisch erfassten 3-Zimmerwohnungen im Quartier Aussersihl bei Fr. 24.30/m², 2024 bei Fr. 26.70/m², derjenige für 4 Zimmerwohnungen lag 2022 bei Fr. 22.10/m² und 2024 bei Fr. 26.–/m² (abrufbar unter [«https://www.stadt-zuerich.ch/mietpreise#abfragetool_mietpreiserhebung»](https://www.stadt-zuerich.ch/mietpreise#abfragetool_mietpreiserhebung), 3. Dezember 2025). Das Ergebnis der Berechnung stimmt recht genau mit den Anträgen der Klägerin überein, wenn man zur errechneten Vergleichsmiete pro Wohnung einen 10%-igen Zuschlag hinzurechnet, um dem Wort «offensichtlich» in Art.

- 16 -

E. 10

VMWG Rechnung zu tragen. Schon gestützt auf die Bundesgerichtspraxis sind die Anträge der Klägerin im Übrigen schon als Folge der Dispositionsmaxime zu schützen, denn ein Abstellen auf die von der Klägerin korrekt dargelegte Renditeberechnung hätte weit höhere Mietzinse zur Folge. Was die Relevanz von Statistiken für die Bestimmung der Vergleichsmiete generell betrifft, braucht sich das Gericht im vorliegenden Fall nicht mit der Frage zu befassen. Es behält sich aber vor, einen Versuch zu unternehmen, der statistischen Miete zum Durchbruch zu verhelfen. In diesem Zusammenhang rechtfertigt sich der Hinweis, dass Ausgangspunkt i.d.R. der statistische Median sein müsste. Anders als die Beklagten es befürworten, wäre ein Rückgriff auf das 25. oder 10. Perzentil am unteren Rand der Statistik keine Lösung, um Zustand und Ausstattung der Sache Rechnung zu tragen, denn die genannten statistischen Grössen sagen gerade darüber nichts aus: Oft finden sich in diesem Bereich Mietzinse in langjährigen Mietverhältnissen mit durchaus gut ausgestatteten und unterhaltenen Objekten, während oberhalb des Medians oft Mieten zu

finden sein werden, bei denen vor kurzem grössere Investitionen – sei es im Rahmen eines Kaufs oder wertvermehrender Investitionen – erfolgt sind, in deren Zuge die Mietzinse erhöht wurden. 4.2.4 Nicht als Korrektiv dienen können die von den Beklagten in zwei Tabellen beschriebenen Vergleichsobjekte. Die Beklagten räumten selber ein, dass die Objekte punkto Zustand und Ausstattung mit den Mietobjekten nicht vergleichbar seien. Die Klägerin wies mit Recht darauf hin, dass die Mietverträge nicht eingehalten wurden. Die Beklagten sind im Übrigen schon ihrer Substantiierungslast nicht genügend nachgekommen, denn aus den Tabellen geht nicht hervor, um welche Wohnung in welchem Geschoss der fraglichen Liegenschaften es sich handeln soll und wer sie von wem gemietet hat. Dies schliesst es auch aus, den Mangel durch Augenscheine zu beheben, ganz abgesehen davon, dass eine solche Beweismassnahme ohne die fehlenden Daten gar nicht gehörig angeordnet werden könnte. Unter solchen Umständen erübrigt es sich, auf die weitere Kritik der Klägerin an den Vergleichsobjekten einzugehen. Nicht von Belang sind für die Vergleichsmiete selbstverständlich auch die Mietzinse, welche die Klägerin gestützt auf andere Mietverträge in ihrer Liegenschaft einnimmt (Art. 11 Abs. 3 VMWG). Dass Mieten nicht relevant sind, die die gleiche Vermieterin vereinbart

- 17 - hat, gilt in alle Richtungen. Die Klägerin ist überdies frei, wem sie welche Vertragskonditionen gewähren will, solange diese sich im Rahmen der Missbrauchsgesetzgebung bewegen. Aus Verträgen Dritter können die Beklagten nichts ableiten. Damit ist die Klage gutzuheissen. 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen Aufgrund der Vereinigung der beiden Verfahren sind die (unbestrittenen) Streitwerte der separat eingereichten Klagen zusammenzurechnen. Der Verfahrensstreitwert beträgt daher Fr. 50'820.– (analog Art. 93 Abs. 1 ZPO; hier Fr. 21'000.– + Fr. 29'820.–, [...]). Unter Berücksichtigung einer Reduktion der ordentlichen Gebühr um je einen Drittel gestützt auf § 4 Abs. 3 GebV OG und § 4 Abs. 3 AnwGebV OG ergibt sich eine Gerichtsgebühr von Fr. 3'740.– und eine volle Parteientschädigung inkl. 8.1% MwSt. von Fr. 5'100.–. Da die Beklagten unterliegen, haben sie (intern im Verhältnis der Teilstreitwerte) die Kosten zu tragen und der Klägerin eine Parteientschädigung auszurichten. Die geleisteten Kostenvorschüsse sind der Klägerin zurückzuerstatten. (...)» 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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.