

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250072-L vom 21. Oktober 2025

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2025-10-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ250072-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250072-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250072-L du 21 octobre 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250072-L del 21 ottobre 2025

## Erwägungen

### E. 3

Vorliegend kann dem Rechtsbegehren des Klägers zwar entnommen werden, dass er nebst der Feststellung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses auch dessen Reduktion verlangt; allerdings ergibt sich daraus nicht, auf welchen Betrag der Kläger den Mietzins herabgesetzt haben will. Darüber hinaus unterliess dieser es auch, zumindest einen Mindeststreitwert anzugeben, wobei aber auch ein solcher keine genügende Bezifferung darstellen würde. Entsprechend ist vorliegend von einer unbezifferten Forderungsklage im Sinne von Art. 85 ZPO auszugehen. Dabei unterliess es der Kläger auch nur ansatzweise in schlüssiger und objektiv nachvollziehbarer Weise darzulegen, dass und warum ihm die Bezifferung seiner Klage bereits zu Beginn des Verfahrens unmöglich oder unzumutbar sein soll. Das von ihm beklagte Fehlen von Informationen genügt dafür nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht. Vor diesem Hintergrund sind auch die klägerischen Editionsbegehren, wonach einerseits die Eigentümerin der Liegenschaft zur Offenlegung der Nettorendite samt allen dazu relevanten Unterlagen und Belegen anzuhalten und andererseits die Beklagte zur Offenlegung ihres amtlichen Anfangsmietzinsformulars aufzufordern sei, wie gezeigt unbehelflich. Das Gericht könnte eine unterbliebenen Offenlegung von Unterlagen durch die Untervermiete-

- 7 - rin einzig bei der Beweiswürdigung berücksichtigen. Um eine solche aber überhaupt vornehmen zu können, muss es wissen, wo die Grenzen der Dispositionsmaxime im konkreten Fall liegen. Dies setzt einen konkreten Antrag des Mieters voraus. Was eine Ertragsberechnung hinsichtlich des Hauptmietzinses angeht, kann eine solche von vornherein nicht massgeblich sein, denn der (nicht angefochtene) Hauptmietzins repräsentiert teilweise die Kosten der Mieterin/Untervermieterin, welche die Grundlagen für eine Berechnung des zulässigen Ertrags im Untermietverhältnis bilden. Der mittlerweile anwaltlich vertretene Kläger hat sich nicht an das von der Schlichtungsbehörde formulierte Begehren gehalten, sondern stellt die Höhe des festzusetzenden Mietzinses mit der Formulierung ins Belieben des Gerichts, der Mietzins sei neu festzusetzen. Auch der schriftlichen Klagebegründung sind keine genaueren Angaben zu entnehmen. Den theoretischen Ausführungen zur Art und Weise der Bestimmung des Anfangsmietzinses folgt einzig der vage Hinweis, gestützt auf die Mietpreiserhebung der Stadt Zürich sei davon auszugehen, dass ein angemessener Mietzins sich innerhalb des 10. Perzils der Statistik bewegen müsse. Unter Berücksichtigung eines 10 %-igen Untervermietungszuschlags sowie eines Möblierungszuschlags von Fr. 4.– führe dies zu einem Mietzins «von rund Fr. 720.–». Damit genügt der Kläger den Anforderungen an eine unbezifferte Klage selbst dann nicht, wenn eine solche aufgrund der konkreten Umstände zulässig wäre.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten wurde trotz anfänglich erforderlicher Bezifferung kein hinreichend bestimmtes und beziffertes Rechtsbegehren gestellt, weshalb auf die Klage ohne Ansetzung einer Frist zur Mängelbehebung nicht einzutreten ist. II. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Kläger vollumfänglich kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Auch zum Streitwert hat der Kläger sich nicht geäußert (act. 1). Analog zu den Annahmen der Schlichtungsbehörde ist von einer Mietdauer von 18 Monaten auszugehen, was gestützt auf die vagen Angaben des Klägers zum anvisierten Mietzins («rund Fr. 720.–» pro Monat) und auf den vertraglich vereinbarten Mietzins

- 8 - von Fr. 1'065.– zu einem Streitwert von Fr. 6'210.– führt ([Fr. 1'065.– - Fr. 720.–] x 18). Da eine Entscheidung ohne Anspruchsprüfung erfolgt, ist die ordentliche Gebühr gestützt auf § 10 Abs. 1 GebV auf 2/3 zu senken. Es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Dem Kläger nicht, weil er unterliegt, und der Beklagten nicht mangels Umtrieben. (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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