

# ZH\_OBERGERICHT NG210009 vom 4. August 2021

ZH Obergericht, 2021-08-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NG210009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG210009)

FR: ZH\_OBERGERICHT NG210009 du 4 août 2021

IT: ZH\_OBERGERICHT NG210009 del 4 agosto 2021

## Erwägungen

### E. 1

Mit Mietvertrag vom 30. März bzw. 4. April 2017 (act. 3/2) vermietete die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten per 16. April 2017 eine 2-Zimmerwohnung (4. OG) an der C.\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich. Vereinbart wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 1'060.– zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 55.– für Heiz- und Warmwasserkosten sowie von Fr. 110.– für Betriebskosten. Mit Formular vom 30. März 2017 teilte die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten den von der Vormieterin zuletzt geschuldeten sowie den neuen Mietzins mit (act. 3/3). Der frühere Nettomietzins belief sich auf monatlich Fr. 738.– (bei gleichen Akontozahlungen für Nebenkosten). Zur Begründung der

- 5 - Mietzinserhöhung führte die Berufungsklägerin eine "Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse" an (act. 3/3).

### E. 2

März 2020 ab (act. 86 = act. 92; Geschäfts-Nr. NG190019-O). Dagegen erhob die Berufungsklägerin Beschwerde beim Bundesgericht, welches diese mit Urteil vom 6. Mai 2021 teilweise guthiess, das angefochtene Urteil der Kammer aufhob und die Sache zu neuer Entscheidung an die Kammer zurückwies (act. 89 = act. 93).

### E. 3

Nach der Aufhebung des Urteils der Kammer vom 2. März 2020 durch das Bundesgericht ist über die Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 26. August 2019 neu zu entscheiden. Dabei ist die Kammer an die Erwägungen im bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid gebunden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird diesbezüglich auf die Begründung des Urteils des Bundesgerichts vom 6. Mai 2021 verwiesen (act. 93).

### E. 4

Zusammengefasst hält das Bundesgericht fest, die Beweislast betreffend die Missbräuchlichkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses trage die Mieterin, wobei im Falle einer erheblichen Mietzinserhöhung gegenüber dem Vormietverhältnis eine tatsächliche Vermutung der Missbräuchlichkeit bestehe (act. 93, E. 3.2-3.3). Angesichts der unbestrittenen Mietzinserhöhung von rund 44 % sei dies hier ohne

- 6 - Weiteres der Fall (act. 93, E. 3.3.2 a.E.), und zwar im Grundsatz ungeachtet des Umstands, dass das Vormietverhältnis knapp 20 Jahre gedauert habe (act. 93, E. 3.5.2-3.5.5). Diese tatsächliche Vermutung bewirke keine Beweislastumkehr, sondern betreffe die Beweiswürdigung. Die Vermutungsträgerin (hier: die Mieterin) könne den ihr obliegenden (Haupt-)Beweis der Missbräuchlichkeit entsprechend auch durch Berufung auf

die tatsächliche Vermutung erbringen, während es der Vermutungsgegnerin (hier: der Vermieterin) freistehe, entweder den Beweis des Gegenteils anzutreten oder aber bloss Zweifel an der Richtigkeit der Indizien (Vermutungsbasis) oder der daraus gezogenen Schlussfolgerungen (Vermutungsfolge) zu wecken. Von der Vermieterin werde also nicht ein Beweis des Gegenteils verlangt – d.h. ein Nachweis, dass der vereinbarte Anfangsmietzins den orts- und quartierüblichen Mietzinsen entspricht und somit nicht missbräuchlich ist –, sondern es genüge, wenn diese beim Gericht begründete Zweifel an der Richtigkeit der tatsächlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses wecke (act. 93, E. 4.1-4.2). Um begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung zu wecken, könne die Vermieterin beispielsweise Statistiken oder Vergleichsobjekte heranziehen, selbst wenn diese den Anforderungen von Art. 11 VMWG nicht durchwegs genügen, oder sich auf ein Privatgutachten stützen. Zudem sei unter diesem Titel auch dem Umstand eines lange dauernden Vormietverhältnisses von 15-20 Jahren angemessen Rechnung zu tragen (act. 93, E. 4.3.1-4.3.2). Komme das Gericht – unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung und seiner Kenntnisse des lokalen Marktes – zum Schluss, die von der Vermieterin vorgelegten Indizien weckten begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung, so entfalle diese. In diesem Fall obliege es der Mieterin, mithilfe von fünf Vergleichsobjekten bzw. einer amtlichen Statistik, die den Anforderungen von Art. 11 VMWG genügen, die Missbräuchlichkeit bzw. die fehlende Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses nachzuweisen. Gelingt es der Vermieterin dagegen nicht, solche Zweifel zu wecken, so bleibe es bei der Geltung der tatsächlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit, in welchem Fall es der Vermieterin obliege, die fehlende

- 7 - Missbräuchlichkeit bzw. die Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses nachzuweisen (act. 93, E. 4.3.3).

## **E. 5**

Im Ergebnis hob das Bundesgericht das Urteil der Kammer vom 2. März 2020 auf und wies die Sache zur Prüfung dieser Frage, nämlich ob die von der Vermieterin vorgelegten Indizien begründete Zweifel an der Richtigkeit der tatsächlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit weckten, an die Kammer zurück. Dabei wies es insbesondere darauf hin, dass diese Frage auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung sowie der Kenntnisse des lokalen Marktes des kantonalen Richters zu beurteilen sei und dass ferner dem Umstand Rechnung zu tragen sei, dass die Berufungsklägerin in einem Privatgutachten 23 Vergleichsobjekte angeführt und das Vormietverhältnis fast 20 Jahre gedauert habe (act. 93, E. 4.3.3 und E. 4.5).

## **E. 6**

Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO). Einerseits verfügt diese über zuverlässigere Kenntnisse des lokalen Marktes, die gemäss den verbindlichen bundesgerichtlichen Erwägungen zu berücksichtigen sind, und andererseits drängt sich eine Rückweisung auch unter dem Gesichtspunkt des andernfalls drohenden Instanzenverlusts auf.

## **E. 7**

Ist die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, so ist das angefochtene Urteil auch hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben.

Die Vorinstanz wird in ihrem neuen Entscheid auch darüber zu befinden haben. Bei einem für die Kosten massgebenden Streitwert der hier zu beurteilenden Berufung von Fr. 49'200.– (§ 12 Abs. 2 GebV OG i.V.m. Art. 91 Abs. 1 und Art. 92 Abs. 2 ZPO) ist die Entscheidegebühr für das Berufungsverfahren (Geschäfts-Nrn. NG190019-O und NG210009-O) gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1–3 GebV OG auf insgesamt Fr. 5'000.– festzusetzen und – soweit ausreichend – mit dem von der Berufungsklägerin im Verfahren NG190019-O geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Verlegung der Gerichtskosten sowie die Festsetzung einer allfälligen Parteientschädigung für das vorliegende Berufungsverfahren

- 8 - ist in Anwendung von Art. 104 Abs. 4 ZPO dem neuen Entscheid der Vorinstanz zu überlassen. Es wird erkannt:

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