

Art. 269a lit. a und b OR

5. Entlassung aus der Mietzinskontrolle der Stadt Zürich

Nach der Entlassung der Liegenschaft aus der Mietzinskontrolle der Stadt Zürich können die Mietzinse nach der absoluten Methode überprüft werden. Vorliegend konnte der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht erbracht werden. Auf die Eventualbegründung wegen Mehrleistungen tritt das Gericht nicht ein.

Sachverhalt

Mit Vertrag vom 30. April 1986 vermietete die Klägerin den Beklagten eine 3½-Zimmerwohnung in Zürich. Der monatliche Nettomietzins belief sich auf Fr. 1043.– zuzüglich akonto Heiz- und Warmwasserkosten von Fr. 60.–. Der Mietzins wurde per 1. Juli 2008 auf Fr. 1091.– erhöht.

Die Mietzinse für den 1979/1980 erstellten Gebäudekomplex unterstanden ab der Erstvermietung bis zum 31. März 2010 der behördlichen Kontrolle der Stadt Zürich. Die Mietzinserhöhungen richteten sich nach dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich. Die Mietzinse wurden im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmung festgelegt. Der Landwert wurde in die Berechnung nicht miteinbezogen. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2009 umfassend saniert, was den Mietenden vorgängig angekündigt wurde. Ebenfalls wurde der erwartete Mietzins bekannt gegeben, der nach der

Sanierung und nach der Entlassung aus der Mietzinskontrolle der Stadt ungefähr zu erwarten sei. Für die vorliegend interessierende Wohnung wurde eine Zielgrösse von Fr. 2000.– bis 2300.– angegeben, die sich einem marktgerechten Preisniveau angleichen würde.

Mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 2009 erhöhte die Klägerin den Mietzins per 1. April 2010 auf Fr. 1800.– netto zuzüglich akonto Heiz-/Warmwasserkosten von Fr. 85.– sowie neu akonto Betriebskosten von Fr. 185.–. Diese Erhöhung begründete die Klägerin wie folgt:

„Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit nach Entlassung der Liegenschaft aus der staatlichen Mietzinskontrolle unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung) von rund CHF 13,5 Mio. / (Basis: Hypothekarzins 3%, Indexstand 30.11.2009 = 103,9 Pkt., Kostenstand ausgeglichen bis Ende November 2009)	894.00
Mietzinssenkung infolge Einführung der Betriebskostenabrechnung nach effektivem Aufwand	185.00
Total Nettomietzinsanpassung gerundet	709.00“

In einem Begleitschreiben vom 7. Dezember erläuterte die Klägerin die Mietzinserhöhung sowie deren Begründung.

Diese Mietzinserhöhung fochten die Beklagten bei der Schlichtungsstelle innert Frist an. Mit Beschluss vom 22. Juni 2010 stellte diese fest, dass zwischen den Parteien keine Einigung zustande gekommen war. Daraufhin reichte die Klägerin beim Mietgericht fristgerecht Klage ein. Nach Klagebegründung und Klageantwort wurde eine Referentenaudienz durchgeführt, die jedoch zu keiner Einigung führte. Nach schriftlicher Replik und Duplik fand die Beweisverhandlung mit Durchführung eines Augenscheins am 18. und 19. April 2012 statt.

Betreffend Ausscheidung der Nebenkosten haben die Beklagten die Ausscheidung der Betriebskosten und die entsprechende Senkung des Nettomietzinses anerkannt.

Aus den Erwägungen

2. Begründung der Mietzinserhöhung

2.1 Parteistandpunkte

Die Klägerin bringt vor, in erster Linie sei die Erhöhung mit einer Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse und im Eventualstandpunkt mit umfassenden Sanierungsarbeiten begründet worden. Die Beklagten vertreten dagegen die Auffassung, die Mietzinserhöhung sei nichtig, weil sie einerseits absolute und relative Kriterien vermische und andererseits eine unklare Begründung enthalte.

2.2 Nichtigkeit der Mietzinserhöhung wegen unklarer Begründung

2.2.1 Eine Mietzinserhöhung ist insbesondere nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt oder diese nicht begründet ist (Art. 269d Abs. 2 lit. a und b OR). Gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG muss das Formular unter anderem eine klare Begründung enthalten. Nach dem Willen des Verordnungsgebers sowie nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine unklar begründete Mietzinserhöhung einer nicht begründeten gleichzustellen. Demgemäss ist sowohl eine unbegründete als auch eine nicht klar begründete Mietzinserhöhung nichtig (BGE 121 III 6 E. 3b = mp 2/95, S. 81 ff. und MRA 3/95, S. 139 ff.; BGE 121 III 460 E. 4a/cc; ZK-HIGI, N. 82 ff. und N. 117 zu Art. 269d OR; LACHAT/DÖRFLINGER, Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009, S. 304 mit weiteren Verweisungen auf abweichende Lehrmeinungen). Die Begründung muss nicht unbedingt auf dem amtlichen Formular aufgeführt sein, sondern kann auch in einem Begleitschreiben erfolgen, sofern der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinweist (Art. 19 Abs. 1^{bis} VMWG). Darüber hinaus kann im Begleitschreiben der im Formular angegebene Grund näher erläutert werden (BGE 4C.245/1999 vom 3. Januar 2000, E. 3a = mp 1/00, S. 27 ff.; BGE 121 III 6 E. 3a).

Nichtig ist eine Mietzinserhöhung auch dann, wenn der Vermieter mehrere Erhöhungsgründe anführt, die sich sachlich nicht miteinander vereinbaren lassen bzw. sich gegenseitig ausschliessen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Vermieter die Erhöhung einerseits mit der Marktmiete (Orts- und Quartierüblichkeit) und andererseits mit der Kostenmiete (z.B. Mehrleistungen) begründet. Auch derartige Erhöhungen

sind mangels genügender Begründung nichtig (BGE 121 III 6 E. 3c; ZK-HIGI, N. 92 zu Art. 269d OR; LACHAT/DÖRFLINGER, a.a.O., S. 300). Zulässig ist hingegen, dass der Vermieter sich im Sinne einer Haupt- und Eventualbegründung auf sich ausschliessende Erhöhungsgründe berufen kann (BGE 4C.330/2002 vom 31. Januar 2003, E. 3.2.2 = mp 2/03, S. 77 ff. und MRA 2/03, S. 39 ff.; ZK-HIGI, N. 93 zu Art. 269d OR; LACHAT/DÖRFLINGER, a.a.O., S. 300; SVIT-Kommentar Mietrecht III, N. 40 zu Art. 269d OR). So ist der Vermieter beispielsweise berechtigt, im Hauptstandpunkt die angestrebte Mietzinserhöhung mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit zu begründen und im Eventualstandpunkt eine Erhöhung wegen Mehrleistungen sowie weiterer relativer Kostengründe (etwa Kostensteigerung und Teuerung auf dem risikotragenden Kapital) zu verlangen.

2.2.2 Im vorliegenden Fall hat die Klägerin im amtlichen Formular vom 8. Dezember 2009 folgende Begründung angegeben:

„Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit nach Entlassung der Liegenschaft aus der staatlichen Mietzinskontrolle unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung) von rund 13,5 Mio. ...“.

Im dazugehörigen Begleitschreiben erläuterte die Klägerin den Beklagten die Mietzinserhöhung wie folgt:

„Wie Sie bereits informiert wurden, führen diese neuen mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die kürzlich abgeschlossene Sanierung der Liegenschaft zu einer Mietzinserhöhung. Damit sollen die bislang dank staatlicher Unterstützung günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden...“

Für die in Zukunft zusätzlich separat erhobenen Betriebskosten wird eine zusätzliche Akontozahlung erhoben... Selbstverständlich wurde die Ausgliederung der neuen Betriebskosten bei der Anpassung des Nettomietzinses an die Orts- und Quartierüblichkeit im entsprechenden Umfang berücksichtigt.

Der Betrag des mit Wirkung ab 1. April 2010 geschuldeten Mietzinses ist aus dem beiliegenden amtlichen Formular ersichtlich. Bereits erfolgte Wieder- bzw. Neuvermietungen zeigen uns, dass sich die Mietzinse in der Liegenschaft mit Blick auf vergleichbare Objekte auch nach dieser Anpassung in einem attraktiven Rahmen bewegen.“

Die soeben zitierten Passagen zeigen auf, dass weder aus dem Wortlaut des amtlichen Formulars noch aus demjenigen des Begleitschreibens entnommen werden kann, dass die Klägerin die Erhöhung im Eventualstandpunkt mit wertvermehrenden Investitionen begründet, sofern sie mit ihrer hauptsächlichen Begründung (Orts- und Quartierüblichkeit) nicht durchdringen sollte. Die Klägerin teilt den Beklagten einzig und allein mit, dass der Mietzins der von ihnen gemieteten Wohnung an das Niveau anderer vergleichbarer Wohnungen angepasst werden soll. Eine Eventualbegründung lässt sich dagegen aus ihrer an die Beklagten gerichteten Mitteilung nicht herauslesen.

Am 17. Dezember 2008 informierte die Klägerin sämtliche Mieter über die bevorstehende Sanierung der Liegenschaft und gab ihnen das detaillierte Bauprogramm bekannt. Anlässlich dieser Mieterorientierung machte die Klägerin auch Angaben zum voraussichtlichen, ab 1. April 2010 zu erwartenden Mietzins, und zwar insbesondere wie folgt:

„Zeitpunkt der Mietzinserhöhung

- Ab 1. April 2010 ist die Liegenschaft nicht mehr der Mietzinskontrolle der Stadt Zürich unterstellt. Die Liegenschaft untersteht ab diesem Zeitpunkt dem ordentlichen Mietrecht.
- Die Mietzinserhöhung widerspiegelt demnach sowohl diese Anpassung als auch die Sanierung. Die Zinsen nähern sich somit einem marktgerechten Preisniveau an.
- Die Erhöhung erfolgt nach Bauabschluss per 1. April 2010.

Mietzinsen pro Wohnung/Monat (inkl. Heiz-/Betriebskosten):

Wohnung	Vermietungszins inkl. Akonto HK/BK
1.5-Zimmerwohnung	ca. Fr. 1000 bis Fr. 1100
2.5-Zimmerwohnung (55m ²)	ca. Fr. 1450 bis Fr. 1600
2.5-Zimmerwohnung (62-65m ²)	ca. Fr. 1550 bis Fr. 1650
3.5-Zimmerwohnung (74-76m ²)	ca. Fr. 1900 bis Fr. 2050
3.5-Zimmerwohnung (>76m ²)	ca. Fr. 2000 bis Fr. 2300
4.5-Zimmerwohnung (91-95m ²)	ca. Fr. 2250 bis Fr. 2550
4.5-Zimmerwohnung (>100m ²)	ca. Fr. 3100 bis Fr. 3500
5.5-Zimmerwohnung	ca. Fr. 3000 bis Fr. 3300
6.5-Zimmerwohnungen + kleinere Wohnung mit Terrassen	ca. Fr. 3300 bis Fr. 4200“

Entgegen der Ansicht der Klägerin geht auch aus dieser Orientierung mit keinem Wort hervor, dass sie die inskünftige Mietzinserhöhung stufen-

weise begründen wird, indem hauptsächlich eine Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit erfolgen soll und bei deren Scheitern der Mietzins eventualiter wegen der bevorstehenden Sanierung angehoben wird.

Demnach fehlt es an einer Eventualbegründung. Die von der Klägerin im vorliegenden Verfahren vorgebrachte Behauptung, sie habe im Eventualstandpunkt die Anpassung mit umfassenden Sanierungsarbeiten begründet, lässt sich weder aus der Mietzinserhöhung noch aus dem Begleitschreiben noch aus dem Orientierungsschreiben ableiten. Mangels entsprechender Eventualbegründung ist es der Klägerin daher zum vornherein verwehrt, ihre Mietzinserhöhung auf umfassende Sanierungsarbeiten zu stützen. Bei dieser Sachlage ist daher einzig zu prüfen, ob die den Beklagten mitgeteilte (Haupt-) Begründung der Mietzinserhöhung in formeller und materieller Hinsicht gültig bzw. nicht missbräuchlich ist.

2.2.3 Die Beklagten machen geltend, die Begründung der Mietzinserhöhung sei unklar, zudem sei die gleichzeitige Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit und auf Mehrleistungen widersprüchlich und unvereinbar. Dieser Standpunkt träfe zu, wenn die Klägerin die Erhöhung mit einer doppelten Begründung versehen hätte und die von ihr angerufenen Gründe sich gleichwertig gegenüber stehen würden.

Stellt man auf die im amtlichen Formular enthaltene Begründung ab (vgl. dazu vorne Erw. 2.2.2), ist vorab festzuhalten, dass die Klägerin sich auf eine „Mietzinsanpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit“ beruft. Einen weiteren in Art. 269a OR aufgeführten Erhöhungsgrund, wie z.B. Kostensteigerungen oder Mehrleistungen (Art. 269a lit. b OR), nennt sie indessen nicht explizit. Gleiches ergibt sich aus dem Begleitschreiben zur Mietzinserhöhung (Erw. 2.2.2). Auch in diesem Schriftstück beruft sich die Klägerin einzig auf den gesetzlichen Erhöhungsgrund der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Art. 269a lit. a OR, wobei sie ergänzend dazu erläutert, dass „damit die bislang dank staatlicher Unterstützung günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden sollen.“

Nach Art. 11 VMWG sind für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse diejenigen Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume massgeblich, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Die Klägerin muss somit den neuen Mietzins, den sie für die von den Beklagten gemietete Wohnung in der Mietzinserhöhung verlangt, den Mietzinsen vergleichbarer Objekte gegenüberstellen. In Anbetracht des Kriteriums der Vergleichbarkeit versteht sich von selbst, dass die Klägerin nur Objekte zum Vergleich heran-

ziehen kann, die den gleichen Ausbaustandard wie die von den Beklagten gemietete Wohnung aufweisen, also ebenfalls vor kurzem saniert wurden. Der Mietzins für ein saniertes Vergleichsobjekt ist höher als für eine unrenovierte Wohnung. Insoweit wirken sich die klägerischen Sanierungskosten indirekt auf den neuen Mietzins aus. Dies hat die Klägerin denn auch im Mietzinserhöhungsformular zum Ausdruck gebracht, indem sie die Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit weiter wie folgt erläuterte: „... unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen (umfassende Sanierung) von rund 13,5 Mio.“ Im Begleitschreiben zur Mietzinserhöhung wies die Klägerin zudem darauf hin, dass die bis anhin“ günstigen Mietzinse an das orts- und quartierübliche Niveau von vergleichbaren, ebenfalls sanierten Wohnungen herangeführt werden“ sollen. Auch aus diesem Hinweis ist zu folgern, dass die Klägerin im vorliegenden Formular die Mietzinserhöhung nicht mit Mehrleistungen bzw. umfassender Sanierung der Liegenschaft begründet. Sämtliche erwähnten Äusserungen der Klägerin sind demnach so zu verstehen, dass der Mietzins für die renovierte Wohnung an die Orts- und Quartierüblichkeit angepasst wird. Eine weitere Begründung für die Mietzinserhöhung – z.B. „umfassende Sanierung der Liegenschaft“ – gab die Klägerin nicht an. Die Beklagten mussten denn auch aus den Erklärungen nicht annehmen, die Klägerin berufe sich in der Mietzinserhöhung neben der Orts- und Quartierüblichkeit zusätzlich auf einen weiteren in Art. 269a OR aufgeführten Erhöhungsgrund.

Daran ändert nichts, dass die Klägerin rund ein Jahr vor Mitteilung der Mietzinserhöhung den Beklagten in einem Informationsschreiben (vorne Erw. 2.2.2) bekannt gegeben hat, die in Aussicht gestellte Mietzinserhöhung widerspiegle „demnach sowohl die Anpassung [womit diejenige an die Orts- und Quartierüblichkeit gemeint ist] als auch die Sanierung“. Zwar ist den Beklagten zuzugestehen, dass diese Erklärung in dem von ihnen behaupteten Sinn interpretiert werden könnte, gemäss welchem die (zukünftige) Mietzinserhöhung sowohl mit der Orts- und Quartierüblichkeit als auch mit Mehrleistungen begründet werde. Dem steht aber zum einen entgegen, dass dieser Information bloss Charakter einer Vorankündigung zukommt. Zum anderen kündigte die Klägerin den Beklagten lediglich an, dass der neue Mietzins für eine 3½-Zimmerwohnung sich in einer Bandbreite zwischen Fr. 2000.– bis Fr. 2300.– bewegen dürfte. Aus dieser ungefähren Angabe, welche die Klägerin nicht näher zahlenmässig – z.B. mit den mutmasslich anfallenden Baukosten anhand der Kostenvoranschläge – begründet, können die Beklagten somit nichts zu ihren Gunsten ableiten. Schon gar nicht können sie daraus folgern, dass die Klägerin den Mietzins später wegen Mehrleistungen erhöhen werde. Dass

die Information über den späteren Mietzins sowie dessen Erhöhung und des darauf gestützten Erhöhungsgrundes unverbindlich ist, geht auch daraus hervor, dass die Klägerin mit ihrem an die Mieter gerichteten Schreiben vom 17. Dezember 2008 ausdrücklich darauf hinweist, dass sie sich im heutigen Zeitpunkt noch nicht festlegen könne, „in welcher Grössenordnung die Erhöhung sein werde“. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass sich die Klägerin in der Mietzinserhöhung bzw., dem dazugehörigen Begleitschreiben in keiner Art und Weise auf das Mieterinformationsschreiben bezieht, welches rund ein Jahr zuvor erfolgte. Der zeitliche Abstand wie auch der Umstand, dass zwischen der Mieterorientierung und der Mietzinserhöhung mitsamt deren Begleitschreiben keine nähere Verbindung besteht, sprechen dafür, dass die Mieterinformation vom Dezember 2008 nicht zur Auslegung der Mietzinserhöhung vom Dezember 2009 herangezogen werden darf.

Nach dem Gesagten hat die Klägerin vorliegend die Erhöhung ausschliesslich damit begründet, der Mietzins der von den Beklagten gemieteten Wohnung sei an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse für vergleichbare Objekte anzupassen. Diese Begründung ist klar, weshalb die Mietzinserhöhung insoweit gültig ist.

3. Mietzinserhöhung wegen Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit

Ist die angefochtene Mietzinserhöhung formell gültig, ist zu prüfen, ob sie missbräuchlich ist oder nicht.

3.1 Allgemeine Vorbemerkungen

3.1.1 Gemäss Ziffer 5b und 8 des mit der Stadt Zürich abgeschlossenen Vertrags vom 16. November 1973 unterstanden die Mietzinse während 30 Jahren der staatlichen Mietzinskontrolle. Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass diese Periode am 31. März 2010 ablief. Wird eine Liegenschaft aus der staatlichen Mietzinskontrolle entlassen, ist die Vermieterin berechtigt, den Mietzins nach der absoluten Methode zu erhöhen (BGE 117 II 79 f. E. 2 = mp 2/91 S. 74 ff.). In Anwendung der absoluten Methode kann sich die Klägerin daher insbesondere auf eine ungenügende Nettorendite berufen oder sie kann den Mietzins an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse anpassen (BGE 4C.330/2002 E. 3.3 = mp 2/03, S.77 ff. = MRA 2/03, S.39 ff.). Gilt die absolute Methode, bedeutet dies, dass die Klägerin berechtigt ist, den Mietzins per 1. April 2010 unabhängig von der bisherigen Mietzinsgestaltung anhand des geltenden orts- und quartierübliche Niveaus zu erhöhen (statt vieler

LACHAT/BRUTSCHIN, Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009, S. 400; ZK-HIGI, N. 477 zu Art. 269 OR). Zu prüfen bleibt daher einzig, ob der mit Formular vom 8. Dezember 2009 erhöhte Mietzins orts- und quartierüblich ist (vgl. BGE 120 II 242 E. 2). Die letzte Mietzinsfestsetzung die vor dieser Mitteilung vom 8. Dezember 2009 erfolgte, bleibt unbeachtlich. Ebenso wenig zu berücksichtigen sind allfällige Änderungen der Berechnungsgrundlagen, die seit Mietvertragsabschluss oder seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetreten sind.

3.1.2 Die Klägerin hat nach Art. 8 ZGB die orts- und quartierüblichen Verhältnisse nachzuweisen. Gemäss Art. 11 VMWG sind für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Art. 269a lit. a OR die Mietzinse für Wohnräume massgeblich, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Dabei sind konkrete Vergleiche anzustellen und der Vergleich kann nicht durch ein Gutachten über den Ertragswert des Grundstücks oder durch eine Mietwertschätzung ersetzt werden (BGE 114 II 363 und 365 E. 3 und 4). Der Begriff des orts- und quartierüblichen Mietzinses setzt eine gewisse Übung voraus. Im Allgemeinen ist erforderlich, dass mindestens fünf vergleichbare Objekte bezeichnet werden, welche im Wesentlichen die gleichen Merkmale wie das konkret zu beurteilende Objekt aufweisen (BGE 123 III 319 E. 4.a = MRA 5/97, S. 185 ff. = mp 4/97, S. 215 ff.).

3.1.3 Damit eine Übung überhaupt festgestellt werden kann, fallen gemäss Art. 11 Abs. 3 VMWG Mietzinse ausser Betracht, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen. Werden mehrere Wohnungen, die sich in der gleichen Liegenschaft befinden und dem gleichen Eigentümer gehören, zum Vergleich herangezogen, vermag nicht jedes einzelne Objekt eine Übung zu begründen. Verlässliche Schlussfolgerungen auf das orts- und quartierübliche Niveau können nur dann gezogen werden, wenn mehrere Wohnungen, die sich in verschiedenen Liegenschaften befinden und anderen Eigentümern gehören, als Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Mehrere Wohnungen in der gleichen Liegenschaft können daher grundsätzlich nur als ein Vergleichsobjekt berücksichtigt werden (vgl. dazu BGE 123 III 323 f. E. 4c/aa und E. 4c/bb; kritisch bez. Eigentümerstellung SVIT-Kommentar Mietrecht III, N. 21 zu Art. 269a OR).

Die Klägerin hat zwei Wohnungen, die sich in den Gebäuden Im Wyl ... / Haldenstrasse ... befinden, als Vergleichsobjekte zum Beweis offeriert. Die beiden Häuser sind Teil einer Überbauung, die aus sechs aneinanderggebauten gleichartigen Liegenschaften besteht, wobei jedes Haus jeweils

einen separaten Hauszugang bzw. Treppenhaus hat. Die beiden Wohnungen sind nahezu identisch. Eigentümerin dieser einheitlich erstellten Bauten ist die I-AG. Zuzug dieser Identität und der Eigentumsverhältnisse ist in Anbetracht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur eine Wohnung in den beiden erwähnten Gebäuden als Vergleichsobjekt heranzuziehen.

Gleiches gilt für die zwei identischen Wohnungen im Doppelhaus Friesenbergstrasse ..., welches der Z-Anlagestiftung gehört.

3.1.4 Bei der Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit ist wie folgt vorzugehen: Zuerst ist das Quartier zu definieren, in dem sich die Vergleichsobjekte befinden müssen. Im Anschluss daran sind die im selben Quartier befindlichen Objekte anhand der in Art. 11 VMWG aufgeführten Kriterien miteinander zu vergleichen (BGE 136 III 79 E. 2.2.2 = mp 2/10, S. 125 ff.).

3.2 Begriff des Quartiers / Vergleichsobjekte in anderen Quartieren

3.2.1 Das Bundesgericht hat sich im Entscheid BGE 136 III 74 ff. (= mp 2/10 S. 125 ff.) eingehend mit dem Begriff des Quartiers auseinandergesetzt und zusammenfassend Folgendes festgehalten: Ein Quartier sei Teil einer Stadt und bilde eine historische, geographische, soziologische oder verwaltungstechnische Einheit. Ein Quartier weise eine gewisse Ausdehnung aus, weshalb es sich nicht auf einzelne Häuser, Häuserzeilen oder architektonisch homogene Komplexe beschränken dürfe. Der Begriff sei nicht allzu einschränkend auszulegen (BGE a.a.O. S. 77 f. E. 2.2.1).

3.2.2 Im vorliegenden Fall ist für den Quartierbegriff auf die Daten und Erhebungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich abzustellen. Gemäss dem vom statistischen Amt herausgegebenen Quartierspiegel ist die Stadt Zürich aufgeteilt in zwölf Kreise, die aus 34 Quartieren gebildet werden. Die einzelnen Quartiere werden sodann in statistische Zonen unterteilt, von denen es in der Stadt insgesamt 216 gibt (vgl. dazu Quartierspiegel Alt-Wiedikon, S. 3 und 8; [http://www.stadtzuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/quartierspiegel/QUARTIER_031.pdf]). Die streitbetroffene Liegenschaft befindet sich im Kreis 3, Quartier Alt-Wiedikon (Quartier Nr. 31), statistische Zone Saalsport-halle (Nr. 03106). Das Quartier Alt-Wiedikon bildet zusammen mit den Quartieren Friesenberg und Sihlfeld den Kreis 3. Alt-Wiedikon grenzt neben den beiden erwähnten Quartieren auch an die Quartiere Enge

(Quartier Nr. 24) und Wollishofen (Quartier Nr. 21), die zusammen den Kreis 2 bilden.

Sieht man sich die genauere Quartierlage der streitbetroffenen Liegenschaft an, ist festzuhalten, dass sie sich am südlichsten Rand des Quartiers Alt-Wiedikon befindet, der unmittelbar an das Quartier Friesenberg angrenzt. Unweit davon entfernt verläuft die Grenze zu den Quartieren Enge und Wollishofen. Die Klägerin hat diverse Vergleichsobjekte genannt, welche sich in folgenden Quartieren befinden:

<u>Adresse Vergleichsobjekt</u>	<u>Quartier / Kreis</u>
Töpferstrasse ...	Alt-Wiedikon / 3
Sieberstrasse ...	Alt-Wiedikon / 3
Sieberstrasse ...	Alt-Wiedikon / 3
Im Tiergarten ...	Alt-Wiedikon / 3
Friesenbergstrasse ...	Alt-Wiedikon / 3
Im Wyl / Haldenstrasse ...	Alt-Wiedikon / 3
Zurlindenstrasse ...	Grenze zw. Alt-Wiedikon, Sihlfeld / 3
Uetlibergstrasse ...	Friesenberg / 3
Friesenbergstrasse ...	Friesenberg / 3
Engimattstrasse ...	Enge / 2
Hügelstrasse ...	Enge / 2
Rieterstrasse ...	Enge / 2
Abendweg ...	Wollishofen / 2

3.2.3 Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass sechs Objekte im gleichen Quartier (Alt-Wiedikon) liegen, weshalb streng genommen auch nur diese sechs Objekte zum Vergleich herangezogen werden können (so BGE 4C.275/2004 E. 3.3 = mp 1/05, S. 47 ff.). Zwar ist die Aufteilung einer Stadt in einzelne Quartiere häufig das entscheidende Kriterium. Ausnahmen von dieser Regel sind aber insbesondere dann möglich, wenn das Objekt, dessen Mietzins geprüft werden muss, sich an der Quartiergrenze befindet und mit einem Nachbargrundstück verglichen wird

(BGE a.a.O. S. 78, E. 2.2.1). Zu berücksichtigen ist vorliegend daher, dass das Referenzobjekt nahe an der Grenze zu den anderen Quartieren Friesenberg, Enge und Wollishofen gelegen ist. Ebenfalls in Betracht zu ziehen ist, dass sich das im Sihlfeld gelegene Vergleichsobjekt unmittelbar an der Grenze zu Alt-Wiedikon befindet. Es fragt sich daher, ob auch Objekte die sich in diesen angrenzenden Quartieren befinden, mit der in Alt-Wiedikon gelegene Wohnung verglichen werden können.

3.2.4 Im Jahr 1893 wurden 11 Aussengemeinden mit der Stadt Zürich vereinigt. Eine dieser Gemeinden war Wiedikon. Diese bildete ab 1893 zusammen mit den Quartieren Aussersihl und Industrie den Kreis 3. Die ersten Mietskasernen wurden in Wiedikon bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts gebaut. Zuzug des einsetzenden Bevölkerungswachstums und der Grösse der ehemaligen Gemeinde Wiedikon wurde der Stadtkreis 3 im Jahr 1912 aufgeteilt. Wiedikon wurde zum Kreis 3, Aussersihl zum Kreis 4 und Industrie zum Kreis 5. Zudem wurde Wiedikon 1971 in die Quartiere Alt-Wiedikon, Friesenberg und Sihlfeld aufgeteilt. Die ehemals in Alt-Wiedikon ansässigen Fabriken haben ihre Produktion grösstenteils eingestellt. Auf dem Gelände der Papierfabrik Sihl entstand das Einkaufszentrum Sihlcity. Die Zürcher Ziegeleien haben in den letzten 20 bis 30 Jahren ihr Gelände mit Wohnhäusern überbaut, was insbesondere für die Überbauung Tiergarten zutrifft. Anfangs des 20. Jahrhunderts wurden auf dem sog. Bühlhügel repräsentative Villen erstellt, die mehrheitlich auch heute noch bestehen (Quartierspiegel 2011 Alt-Wiedikon, S. 5 ff.; Angaben des Quartiersvereins Wiedikon zur Geographie = www.quartiersverein-wiedikon.ch/ueber_wiedikon/geographie/index.html). Ansonsten ist das Quartierbild aber durch mittelständische und zweckmässige Mehrfamilienhäuser geprägt, in denen Arbeiter und Angestellte lebten und leben. Diese Häuser wurden in den zentrumsnahen Quartierteilen wie erwähnt bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts erstellt. Im Laufe des folgenden Jahrhunderts wurden auch die dezentraleren Flächen mit mittelständischen Mehrfamilienhäusern mehr und mehr überbaut. So wurde auch die streitbetroffene Liegenschaft Wannerstrasse ... im Zuge der Erstellung des Einkaufszentrums Brunaupark vor rund 30 Jahren erstellt. Diese befindet sich in Nähe des Einkaufszentrums Sihlcity und grenzt an das ebenfalls in Alt-Wiedikon gelegene Naherholungsgebiet der Allmend Brunau an.

3.2.5 Das wesentlich von Alt-Wiedikon angrenzende Quartier Friesenberg, welches ebenfalls zum Stadtkreis 3 gehört, verfügt über einen grossen Anteil an Wald- und Grünflächen, die sich gegen die Uetlibergkette erstrecken. Im Allgemeinen ist dieses Quartier lockerer als Alt-Wiedikon

überbaut. Charakteristisch für den Friesenberg ist, dass in den 20er bis 40er Jahren des letzten Jahrhunderts viele Reiheneinfamilienhäuser gebaut, und dass viele Wohnbauten von Genossenschaften erstellt wurden. Die während dieser Bauperiode erstellten Häuser, welche das Quartierbild massgeblich prägen, verfügen aus heutiger Sicht zwar über einen grosszügigen Umschwung. Indessen vermögen diese eher kleinräumigen Häuser den heutigen Bedürfnissen an die Wohnungsgrösse nicht mehr gerecht zu werden. Festzuhalten ist aber auch, dass im Friesenberg in den letzten Jahrzehnten vermehrt eine rege Bautätigkeit eingesetzt hat. In Anbetracht der auch im Friesenberg hohen Bodenpreise wurden dabei die vorhandenen Flächen in sog. verdichteter Bauweise überbaut.

3.2.6 Die Liegenschaft, in welcher sich das Mietobjekt der Beklagten befindet, grenzt unmittelbar an das Quartier Friesenberg an. In grosszügiger Auslegung des Quartierbegriffs sind daher die im Quartier Friesenberg gelegenen Wohnungen als Vergleichsobjekte zuzulassen. Diese zugunsten der Klägerin grosszügige Betrachtungsweise erscheint auch in historischer Hinsicht gerechtfertigt. Bis 1971 war Friesenberg ein Teil des Quartiers Wiedikon. Der Friesenberg wurde daher erst 1971 durch einen Verwaltungsakt des statistischen Amtes zu einem eigenen Quartier erhoben.

3.2.7 Nördlich von Alt-Wiedikon befindet sich das Quartier Sihlfeld. Die Grenze zwischen diesen Quartieren bildet die Birmensdorferstrasse. Die auf der südlichen Strassenseite gelegenen Häuser gehören zu Alt-Wiedikon, die nördlichen zum Sihlfeld. Das Vergleichsobjekt im Gebäude Birmensdorferstrasse ... / Zurlindenstrasse ... befindet sich im Sihlfeld. Allerdings wäre es zu formalistisch, dieses Vergleichsobjekt nur deshalb nicht zuzulassen, weil es zufällig auf der anderen Seite der Birmensdorferstrasse liegt.

3.2.8 Die Grenze zwischen Alt-Wiedikon und dem Engequartier bildet die Sihl bzw. die Sihlhochstrasse (Autobahn). Wie Wiedikon wurde 1893 auch die Gemeinde Enge in die Stadt Zürich eingemeindet. Dieses Quartier bildet zusammen mit dem gleichzeitig eingemeindeten Quartier Wollishofen den Stadtkreis 2. Wegen der zentrumsnahen Lage war die damalige Gemeinde Enge bereits 1893 mit der Stadt Zürich verbunden. Vor allem entlang des Zürichsees gibt es im Engequartier zahlreiche Villen mit grossen Parks. Zudem haben mehrere Versicherungskonzerne und andere Dienstleistungsbetriebe ihren Sitz in der Enge (Quartierspiegel 2011 Enge, S. 5 ff.). Im Engequartier hat sich – wohl nicht zuletzt wegen der bevorzugten Wohnlage (Seenähe) – im 20. Jahrhundert das Bürgertum bzw. der gehobene Mittelstand angesiedelt. Für das Quartier charakteris-

tisch ist denn auch, dass die Wohnhäuser im Vergleich zu den im Kreis 3 gelegenen Bauten um einiges repräsentativer sind. Das Engequartier unterscheidet sich daher grundlegend vom (ehemaligen) Arbeiter- und Angestelltenquartier Wiedikon. Von diesem unterschiedlichen Charakter zwischen den Quartieren Wiedikon und Enge konnte sich das Mietgericht im Übrigen auch am Augenschein vom 18. April 2012 ein Bild machen. Es kommt daher nicht von ungefähr, dass anlässlich der Eingemeindung Wiedikon dem Kreis 3 und Enge dem Kreis 2 zugeschlagen wurde. Indessen gibt es zwischen diesen beiden Quartieren nicht nur soziologische und historische Unterscheide. Auch die geographischen Gegebenheiten legen nahe, die beiden Quartiere bzw. Stadtkreise klar voneinander abzugrenzen. Der Kreis 3 liegt am Fusse des Uetlibergs, der Kreis 2 am See. Hinzu kommt, dass die Sihl eine sowohl natürliche als auch markante Grenze zwischen diesen beiden unterschiedliche Quartieren bildet.

Aus all diesen Gründen können sämtliche im Quartier Enge befindlichen Vergleichsobjekte keinen tauglichen Beweis für die Quartierüblichkeit des Mietzinses einer in Wiedikon gelegenen Wohnung bilden. Die Wohnungen an der Engimattstrasse ..., Hügelstrasse ... und Rieterstrasse ... fallen daher als Vergleichsobjekte ausser Betracht.

Ähnliches gilt auch für das Vergleichsobjekt am Abendweg in Wollishofen. Zufolge der klaren, durch die Sihl gebildeten Grenze zwischen den Quartieren Wollishofen (wie die Enge auch am See gelegen) und Wiedikon kommt diese Wohnung ebenso wenig als Vergleichsobjekt in Frage.

3.2.9 Lässt man von den beiden Wohnungen in den Häusern Im Wyl .../ Haldenstrasse ... und Friesenbergstrasse ... jeweils nur eine Wohnung zum Vergleich zu (Erw. III 3.1.3), nannte die Klägerin insgesamt 13 Vergleichsobjekte. Von diesen 13 Wohnungen scheidet die erwähnten vier im Kreis 2 gelegenen Wohnungen aus. Zu prüfen bleibt daher, ob die verbleibenden neun Wohnungen mit der von den Beklagten gemieteten Wohnung vergleichbar sind.

4. Vergleichbarkeit der Wohnungen

Damit sich das Gericht einen selbständigen Eindruck verschaffen konnte, fand am 18./19. April 2012 ein Augenschein statt, an welchem sowohl die streitbetroffene Wohnung als auch die Vergleichsobjekte besichtigt wurden. Dabei ging das Gericht wie folgt vor: Anhand eines mehrseitigen, vorformulierten Kriterienkataloges wurde zuerst der Zustand der Mietwohnung festgestellt. Im Anschluss daran wurden die Vergleichsobjekte besichtigt. Sofern die Mieter der Vergleichsobjekte einverstanden waren, wurde der Wohnungszustand fotografisch festgehalten. Am frühen Mor-

gen des 18. April 2012 war der Himmel regenverhangen bzw. sehr stark bewölkt. Im Verlaufe des Vormittags klarte es auf und gegen Nachmittag und am nächsten Tag war es vorwiegend sonnig. Diese Witterungsverhältnisse sind bei der Beschreibung der Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der streitbetroffenen Wohnung, die zuerst besichtigt wurde. Die protokollarischen Feststellungen, wonach die streitbetroffene Wohnung oder einzelne Zimmer derselben eher dunkel sind, sind daher in Anbetracht der Witterungsverhältnisse zu relativieren.

Um die Wohnungsgrössen zu vergleichen, hat das Gericht von sämtlichen Eigentümern der Vergleichsobjekte die Grundrisspläne eingefordert. Weiter wurden von den Eigentümern auch die jeweiligen Mietverträge bzw. letzten Mietzinsanpassungen ediert.

Auf diese im Beweisverfahren erhobenen Tatsachen ist nachfolgend einzugehen.

4.1 Beschreibung Ausgangsobjekt

Die Liegenschaft Wannerstrasse ..., in welcher sich die streitbetroffene Mietwohnung befindet, bildet Teil einer Grossüberbauung, die aus fünf Gebäudekomplexen besteht. Der Gebäudekomplex Wannerstrasse ... bis ... setzt sich aus zehn neunstöckigen Häusern zusammen, welche in einem Halbkreis aneinander gebaut sind. Im Gebäudekomplex Wannerstrasse ... bis ... hat es 166 Wohnungen. Die gesamte Überbauung wurde 1979/1980 erstellt und umfasst insgesamt 405 Wohnungen. Zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen hat es grosszügige Grünflächen mit Kinderspielplätzen, einen grossen Teich und Rasenflächen. Die Überbauung ist am Fusse der Uetlibergkette gelegen. Im Süden der Überbauung liegt zudem das Naherholungsgebiet der Allmend Brunau. In Sichtdistanz – d.h. in einer Entfernung von etwa 500 Metern zur Überbauung – verläuft im Osten die Sihl bzw. die Autobahn (Sihlhochstrasse). In der Überbauung sind zwar von der Autobahn ausgehende Hintergrundgeräusche wahrnehmbar. Diese sind indessen nicht allzu laut, weshalb festzustellen ist, dass die Beklagten an ruhiger Lage wohnen. In unmittelbarer Nähe der Überbauung befinden sich zwei grosse Einkaufszentren, der Brunaupark und das Sihlcity. In kurzer Gehdistanz zur Überbauung befinden sich die Busstation Brunaupark (Buslinie 89) sowie die Tram- und S-Bahnstation Saalsporthalle (Tramlinien 5 und 13 sowie S 4). Die Einkaufsmöglichkeiten wie auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind daher perfekt.

Die Liegenschaften Wannerstrasse ... bis ... wurden 2009 umfassend saniert. Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten ausgeführt: Ersatz

von Küche und Nasszellen, Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Flachdächer. Zählt man die Wohnküche als halbes Zimmer hat die Wohnung 3½-Zimmer mit einer Wohnfläche von 82 m². Die Wohnung verfügt über einen grossen, teilweise überdachten Gartensitzplatz. Zum Sitzplatz hin weisen die Wohnküche und das Wohnzimmer zwar grosse Fensterflächen auf. Wegen der Überdachung des Gartensitzplatzes sind die Belichtungsverhältnisse indessen nicht optimal. Bei schlechtem Wetter sind diese zwei Räume eher dunkel. Bei sonnigem Wetter dürften die Belichtungsverhältnisse zwar ausreichend sein. Bezüglich Küche und Wohnzimmer kann jedoch nicht von hellen, lichtdurchfluteten Räumen gesprochen werden. Bad und WC sind im Übrigen getrennt.

4.2 Beschreibung der Vergleichsobjekte / Vergleichbarkeit

Zu prüfen ist nachfolgend, welche der neun Wohnungen, die als Vergleichsobjekte verbleiben (Erw. 3.2.7), mit der Wohnung an der Wannerstrasse ... vergleichbar sind.

4.2.1 Die 3½-Zimmerwohnung an der Sieberstrasse ... wurde 1990 erstellt. Die beiden Wohnungen sind in etwa gleich gross (83 m² Wohnung Wannerstrasse ...; 89 m² Vergleichsobjekt) und beide befinden sich in einer grösseren, ruhig gelegenen Überbauung. Der einzige merkliche Unterschied zwischen den beiden Wohnungen besteht darin, dass diejenige an der Sieberstrasse ... einen Rundbalkon von 4.5 m² hat, währenddem diejenige an der Wannerstrasse ... über einen grossen Gartensitzplatz verfügt. Die beiden Objekte sind demnach vergleichbar.

4.2.2 Die 3-Zimmerwohnung an der Sieberstrasse ... befindet sich in der gleichen Überbauung wie die oben erwähnte 3½-Zimmerwohnung. Die Wohnflächen sind in etwa gleich (83 m² und 85 m²). Allerdings weicht der Grundriss der an der Sieberstrasse ... gelegenen Wohnung stark von demjenigen der Wohnung an der Wannerstrasse ... ab. Beim Kriterium der Wohnungsgrösse ist nach BGE 123 III 321 E. 4.b/cc. der Zimmerzahl grundsätzlich eine vorrangige Bedeutung beizumessen, was eigentlich jede Möglichkeit eines Vergleichs von Wohnungen mit anderer Zimmerzahl ausschliesst. Jedoch sind die Grösse der Wohnung und die Einteilung ebenfalls wesentliche Vergleichskriterien (gleich LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., S. 357). Nach einem Teil der Lehre kommt es indessen bei der Bemessung der Wohnungsgrösse weder auf die Zimmeranzahl und deren Grössen noch auf die Raumaufteilung an; abzustellen ist vielmehr auf das objektiv messbare Kriterium der Anzahl Quadratmeter (ZK-HIGI, N. 99 ff. zu Art. 269a OR; ähnlich SVIT-Kommentar Mietrecht III, N. 13 zu Art. 269a OR). Dieser von einem Teil der Lehre vertretenen

Ansicht kann nicht gefolgt werden. So weist z.B. eine Loftwohnung von 120 m² mit einem separaten Bad/WC und einem einzigen grossen Raum eine ganz andere Charakteristik als eine 5-Zimmerwohnung mit 120 m² auf. Erhebliche Unterschiede in der Gestaltung der Grundrisse zwischen zwei Wohnungen führen deshalb dazu, dass die beiden Objekte nicht miteinander vergleichbar sind. Hält man sich den Grundriss der Wohnung an der Sieberstrasse ... vor Augen, fällt auf, dass die Wohnung über einen grossen Wohn-/Essbereich von rund 45 m² sowie über ein Schlafzimmer verfügt. Demgegenüber hat die Wohnung Wannerstrasse ... ein Wohnzimmer von 23 m² und zwei Schlafzimmer von 17 m² und 19 m². Die erste Wohnung eignet sich daher für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt, währenddem die zweite Wohnung von einer Familie mit ein bis zwei Kindern bewohnt werden kann. Aufgrund dieser wesentlichen Unterschiede in der Wohnungsaufteilung sind die beiden Objekte denn auch nicht miteinander vergleichbar.

4.2.5 Die 3½-Zimmerwohnungen im Wyl ... / Haldenstrasse ... befinden sich in einer relativ ruhigen, nahe des Goldbrunnenplatzes gelegenen Überbauung. Die Wohnflächen betragen 93 m². Bei diesen Wohnungen fällt auf, dass sie sehr hell sind. Auf beiden Seiten des Wohn-/Esszimmers sind grosse Fenster bzw. Balkontüren vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse im Gang/Entrée sind wegen der zwei Oblichter optimal. Die 2001 erbauten Liegenschaften Im Wyl .../Haldenstrasse ... wie auch die besichtigten Wohnungen, welche auf beiden Seiten eine Terrasse haben, wirken um einiges moderner als die Liegenschaft und die Wohnung Wannerstrasse ... Allein schon aus diesem Grund sind die 22 Jahre später erstellten, aus einer anderen Bauperiode stammenden Wohnungen nicht mit dem Ausgangsobjekt vergleichbar.

Hinzu kommt, dass das Ausgangs- und die Vergleichsobjekte sich auch von der Lage/Umgebung beträchtlich unterscheiden. Die am südlichsten Rand von Alt-Wiedikon gelegene Wohnung an der Wannerstrasse ... ist von den auf der gegenüberliegenden Seite des Quartiers gelegenen Vergleichsobjekten beträchtlich entfernt. Die Wohnung der Beklagten befindet sich in einer Grossüberbauung, während die Vergleichsobjekte sich in einer überschaubaren Überbauung befinden, welche aus einigen dreistöckigen Mehrfamilienhäusern besteht.

4.2.6 Als weiteres Vergleichsobjekt nannte die Klägerin eine 3½-Zimmerwohnung an der Birmensdorferstrasse ... Dieses Vergleichsobjekt ist stadtnah an der Schmiede Wiedikon – dem Hauptplatz des Quartiers – gelegen. Die vom Stadtzentrum weit entfernte Wohnung an der Wannerstrasse ... grenzt dagegen an das Naherholungsgebiet der Allmend

Sieberstrasse ...	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Sieberstrasse ... (gleicher Eigentümer wie Sieberstrasse ...)	ja	ja	nein	ja	ja	ja	nein
Im Tiergarten ...	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Friesenbergstrasse ...	ja	offen	nein	nein	nein	ja	nein
Im Wyl ... / Haldenstrasse ...	ja	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Zurlindenstrasse ...	ja	nein	ja	ja	ja	ja	nein
Uetlibergstrasse ...	ja	offen	ja	nein	nein	offen	nein
Friesenbergstrasse ...	ja	nein	ja	ja	ja	ja	nein
Engimattstrasse ...	nein	offen	offen	offen	offen	offen	nein
Hügelstrasse ...	nein	offen	offen	offen	offen	offen	nein
Rieterstrasse ...	nein	offen	offen	offen	offen	offen	nein
Abendweg ...	nein	offen	offen	offen	offen	offen	nein

Die Klägerin konnte demgemäss lediglich zwei Vergleichsobjekte benennen, welche die in Art. 11 VMWG aufgeführten Anforderungen erfüllen.

5. Schlussfolgerungen

Die Klägerin konnte den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht erbringen. Die Mietzinserhöhung ist daher missbräuchlich, so dass die Klage abzuweisen ist.

Ist die Mietzinserhöhung missbräuchlich, braucht auf die Einrede der Beklagten, die Mietzinserhöhung führe zu einem übersetzten Ertrag, nicht mehr eingegangen zu werden.

Wegen Abwesenheit der Wohnungsmieter konnte anlässlich des am 18. April 2012 durchgeführten Augenscheins die Wohnung an der Töp-

ferstrasse ... nicht besichtigt werden. Selbst dann, wenn diese Wohnung vergleichbar wäre, verfügte die Klägerin höchstens über drei Vergleichsobjekte. Dies genügt nicht, um einen quartierüblichen Mietzins nachzuweisen. Am Prozessergebnis würde sich nichts mehr ändern. Eine nochmalige Ansetzung eines Augenscheins erübrigt sich daher.

Aus den in Erw. 2.2.2 vorgebrachten Gründen erübrigt sich zudem, zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen rechtlich zulässig wäre.

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 28. Juni 2012, bestätigt durch das Obergericht des Kantons Zürich am 15. Januar 2013)