[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Mietgericht des Bezirkes Zürich

Wengistrasse 30

Postfach

8036 Zürich

[Ort], [Datum]

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

«V AG», Klägerin

Musterstrasse 64, 8000 Musterstadt

v.d.: [Liegenschaftenverwaltung], [Adresse], [Ort]

v.d.: RAin lic. iur. [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

«M AG», Beklagte

Musterstrasse 64, 8000 Musterstadt

v.d.: RAin lic. iur. [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Anfechtung Mietzinserhöhung

Mietobjekt: Mustergasse 10, 8001 Zürich

erhebe ich hiermit namens und im Auftrag der Klägerin

KLAGE

mit folgendem

Rechtsbegehren

* 1. Es sei der Mietzins für die von der Beklagten an der Mustergasse 10, 8001 Zürich, gemieteten Räume und Flächen auf CHF 432'000.00 netto pro Jahr, nämlich CHF 420'000.00 für das Ladenlokal im Erdgeschoss und CHF 12'000.00 für das Lager im Untergeschoss, festzusetzen;
  2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Bemerkung 1: *Als gleichwertig erweist sich auch die folgende, in der Praxis verwendete Formulierung:*

1. Es seien die Nettomietzinse von CHF 1'400.00 pro Quadratmeter und Jahr für die von der Beklagten gemietete Ladenfläche im Erdgeschoss sowie CHF 150.00 pro Quadratmeter und Jahr für die Lagerfläche im Untergeschoss, insgesamt also ein Mietzins von CHF 432'000.00 netto pro Jahr, als nicht missbräuchlich zu erklären;

2. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

***Bemerkung 2:*** *In der Praxis werden auch Feststellungsklagen zugelassen, also Klagen mit folgendem Wortlaut:*

1. Es sei festzustellen, dass der Mietzins von CHF 432'000.00 netto pro Jahr für die von der Beklagten in der Liegenschaft Mustergasse 10, 8001 Zürich, gemieteten Räume und Flächen, nämlich CHF 420'000.00 für das Ladenlokal im Erdgeschoss und CHF 12'000.00 für das Lager im Untergeschoss, nicht missbräuchlich ist,

2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

**Bemerkung 3:** Die Forderung von Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich (8%) Mehrwertsteuer ist in einer Konstellation mit zwei Gesellschaften (jur. Personen) als Prozessbeteiligte nicht möglich, da diese die Mehrwertsteuer bei der Vorsteuer in Anschlag bringen können. Dementsprechend haben lediglich private, nicht mehrwertsteuerpflichtige Personen Anspruch auf eine Entschädigung inkl. MwSt. (vgl. Kreisschreiben MwSt., Ziff. 2.1.1).

Begründung

**I. Formelles**

* 1. Die Unterzeichnende ist gehörig bevollmächtigt.

BO: Anwaltsvollmacht vom 02.05.2015 Beilage I

* 1. Das Begehren bezieht sich auf ein Mietverhältnis in 8001 Zürich. Die **örtliche Zuständigkeit** der Gerichte in Zürich ist deshalb gestützt auf Art. 33 ZPO gegeben.
  2. Bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen bemisst sich der **Streitwert** nach der zwanzigfachen jährlichen Mietzinsdifferenz zwischen den (zuletzt vor der Schlichtungsbehörde strittig gebliebenen) Anträgen der Mieterin und der Vermieterin (vgl. Art. 92 Abs. 2 ZPO; BSK‑ZPO-Sterchi, Art. 92 N 5e).

***Bemerkung 4:*** *Bei befristeten Mietverträgen ist die (zuletzt strittig gebliebene) jährliche Mietzinsdifferenz mit der restlichen Laufdauer des Vertrages zu multiplizieren. Zumindest in beschränktem Umfang können die Parteien damit die Höhe des Streitwertes mitbestimmen: Streitwert und Prozessrisiko können dadurch reduziert werden, dass ein Teil der strittigen Mietzinserhöhung am Schluss des Schlichtungsverfahrens anerkannt wird. Der noch strittige Differenzbetrag – sowie der daraus resultierende Streitwert – wird aus der Klagebewilligung ersichtlich.*

* 1. Die angezeigte Mietzinserhöhung für die Ladenfläche beläuft sich auf CHF 600.00 pro Quadratmeter und Jahr und damit auf CHF 180'000.00 pro Jahr für die gesamte Ladenfläche. Die Mietzinserhöhung für die Lagerfläche beträgt CHF 50.00 pro Quadratmeter und Jahr und damit CHF 4'000.00 für die gesamte Lagerfläche. Dementsprechend ergibt sich ein Streitwert von **CHF 3'680'000.00** ([CHF 180'000.00 x 20] + [CHF 4'000.00 x 20]).
  2. Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO sind Streitigkeiten betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen unabhängig vom Streitwert im vereinfachten Verfahren zu behandeln. Für das Begehren ist deshalb gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c und Art. 4 ZPO i.V.m. § 24 lit. a GOG/ZH i.V.m. § 26 sowie § 21 Abs. 1 lit. a GOG/ZH das Bezirksgericht Zürich als Mietgericht in seiner Zusammensetzung als Kollegialgericht sachlich zuständig.

Bemerkung 5: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Begriff der «geschäftlichen Tätigkeit» i.S.v. Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO weit zu verstehen, weshalb auch **der Abschluss von Mietverträgen** (insbesondere Geschäftsmietverträgen), welche mit der konkreten Tätigkeit einer Firma im Zusammenhang stehen, unter diesen Begriff subsumiert werden muss – dies mit der Konsequenz, dass grundsätzlich alle Streitigkeiten aus solchen Verträgen **zur geschäftlichen Tätigkeit einer Mietpartei** gehören. Das Handelsgericht ist für Streitigkeiten, die gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO nach dem vereinfachten Verfahren zu beurteilen sind, nicht zuständig; die Regelung der Verfahrensart geht jener über die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts vor (vgl. statt Vieler: BGE 139 III 457 E. 4 mit weiteren Hinweisen; weitergehende Ausführungen ausserdem III. Ergänzende Hinweise, 1. Die sachliche Zuständigkeit des Mietgerichtes des Bezirks Zürich, Rz 12 ff., vgl. auch Musterklage § 6, Rz 15 ff. sowie Musterklage § 8, Rz 21 ff.).

* 1. Die gemäss Art. 197 ZPO zwingende Schlichtungsverhandlung wurde am 25. Juni 2015 durchgeführt. Dementsprechend ist auch die **funktionelle Zuständigkeit** des Bezirksgerichtes Zürich (Mietgericht) gegeben.
  2. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, worauf die Schlichtungsbehörde der Klägerin gestützt auf Art. 209 Abs. 1 lit. a ZPO die Klagebewilligung ausstellte. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25. Juni 2015 wurde der Klägerin am 29. Juni 2015 zugestellt. Die 30-tägige Klagefrist begann damit am 30. Juni 2015 zu laufen und endigt – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO – am Montag, 31. August 2015. Damit wird diese Frist mittels heutiger Eingabe gewahrt.

BO: Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich vom 25.06.2015

(Klagebewilligung) Beilage II

Bemerkung 6: Grundsätzlich hat die Behörde – im Falle einer Nichteinigung anlässlich der Schlichtungsverhandlung – der klagenden Partei die Klagebewilligung auszustellen (Art. 209 Abs. 1 lit. b ZPO). Bildet jedoch die Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen Streitgegenstand, so ist die Klagebewilligung zwingend der Vermieterin auszustellen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Schlichtungsbehörde in Streitigkeiten betreffend den Schutz vor missbräuchlicher Miet- und Pachtzinsen auch einen **Urteilsvorschlag** unterbreiten könnte, unabhängig vom Streitwert (vgl. Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Dieser Urteilsvorschlag kann von beiden Parteien innert 20 Tagen nach Erhalt schriftlich abgelehnt werden, wobei diese Frist auch während der Gerichtsferien läuft. Die Klagebewilligung wird der ablehnenden Partei ausgestellt; lehnen beide Parteien den Urteilsvorschlag ab, so erhalten beide eine Klagebewilligung (Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO).

Bemerkung 7: Gemäss Art. 209 Abs. 4 ZPO beträgt die Klagefrist in Streitigkeiten aus der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen stets 30 Tage. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts steht diese Klagefrist während den Gerichtsferien nach Art. 145 ZPO still, da die Fristen zur Klageeinreichung mit dem Abschluss des Schlichtungsverfahrens (neu) beginnen und nicht mehr Teil dieses Schlichtungsverfahrens bilden (BGE 138 III 615).

**II. Sachverhalt**

**A. Das Mietverhältnis**

* 1. Mit Datum vom 25. Januar 2006 schloss die Vermieterin «V AG», welche seit 35 Jahren Eigentümerin der Liegenschaft mit Baujahr 1900 ist, mit der Mieterin «M AG» einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Mindestdauer von 10 Jahren über eine Ladenfläche von 300 m2 im EG und 1. OG sowie einer Lagerfläche von 80 m2 im UG der Liegenschaft Mustergasse 10 in 8001 Zürich ab. Als Mietbeginn wurde der 1. April 2006 vereinbart. Der Anfangsmietzins wurde auf CHF 800.00 pro Quadratmeter und Jahr für die Ladenfläche und CHF 100.00 pro Quadratmeter und Jahr für die Lagerfläche festgelegt. Der Mietvertrag enthielt die Regelung, dass der Mietzins bis zum Ablauf der Mindestdauer den Entwicklungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BfS) folgen solle (Indexklausel); dabei wurde eine Unterschreitung des Anfangsmietzinses ausgeschlossen.

BO: Mietvertrag vom 25.01.2006 Beilage 1

Bemerkung 8: Eine derartige Indexklausel mit dem Ausschluss der Möglichkeit einer Unterschreitung des (Anfangs- bzw.) Mindestmietzinses – und damit der (vorübergehende) Ausschluss der gesetzlich vorgesehenen Anfechtungsmöglichkeiten gemäss Art. 270c und 270d OR – ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung **für diejenige Dauer zulässig, während welcher das Mietverhältnis (zumindest von Seiten der Vermieterin) unkündbar ist.** Bei indexierten Verträgen ist dies gemäss Art. 269b OR für eine Dauer von mindestens 5 Jahren der Fall (vgl. BGE 125 III 358 E.1 mit Hinweis auf BGE 108 II 321). In der Doktrin wird die Zulässigkeit einer solchen Klausel – zu Recht – befürwortet (vgl. SVIT-Kommentar, Art. 270a OR N 2; ZK OR-Higi, Art. 270a N 42, Blumer, SPR VII/3, Rz 521); abweichend interpretiert wird diese bundesgerichtliche Praxis von Weber (vgl. BSK OR I-Weber, Art. 270a N 1a). Nach Ablauf dieser Mindestvertragsdauer – untechnisch und missverständlich in der Praxis häufig auch bezeichnet als «feste» Vertragsdauer – können jedoch beide Parteien die Überprüfung des Mietzinses verlangen, und zwar sowohl dann, wenn das Mietverhältnis ohne Mindestdauer auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird als auch dann, wenn es sich ohne Kündigung durch eine der Parteien wieder auf eine Mindestdauer von fünf oder mehr Jahren automatisch verlängert (BGer 4A\_489/2010 und 4A\_531/2010 vom 06.01.2011, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in deutscher Übersetzung von Andreas Maag in MRA 2011, S. 87 ff.) Diese Überprüfung kann wahlweise unter Berufung auf so genannte absolute oder relative Missbrauchskriterien verlangt werden, in letzterem Falle unter Bezugnahme auf die Kostenstände, welche im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuell waren (vgl. BGE 125 III 358 E. 1.b mit Hinweis auf BGE 123 III 76 E. 4.c).

Bemerkung 9: Eine Kombination von Indexierung und Staffelung des Mietzinses ist grundsätzlich nicht zulässig; diese Anpassungsgründe schliessen sich gegenseitig aus (vgl. Nordmann/Schmelzer, Mietzinsgestaltungsklausel, S. 684 Rz 18.8; SVIT-Kommentar, Art. 269c OR N 11; BSK OR I-Weber, Art. 269b N 12; Bättig, Staffelung, S. 3 ff.). Eine Kombination von Index- und Umsatzmietzinsen ist jedoch möglich, sofern der umsatzunabhängige, indexierte Mietzins die Basis darstellt und dem Umsatzmietzins lediglich die Funktion eines zusätzlichen, flexiblen Mietzinselements zukommt (vgl. Nordmann/Schmelzer, Mietzinsgestaltungsklausel, S. 685 Rz 18.10; SVIT-Kommentar, Art. 269a OR N 34).

* 1. Die Parteien vereinbarten für den Fall, in welchem das Mietverhältnis über den erstmöglichen Kündigungstermin hinaus fortgesetzt werden sollte, dass es von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten jeweils auf den 31. März gekündigt werden könne.

**B. Die Anpassung des künftigen Mietzinses an die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse**

* 1. Mit amtlichem Formular vom 10. März 2015 zeigte die Klägerin der Beklagten eine Anpassung des Nettomietzinses mit Wirkung per 1. April 2016 an. Erhöht werden soll der Nettomietzins von CHF 800.00 auf CHF 1‘400.00 pro Quadratmeter und Jahr für die Ladenfläche sowie von CHF 100.00 auf CHF 150.00 pro Quadratmeter und Jahr für die Lagerfläche. Begründet wurde diese Erhöhung mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit.

BO: Amtliches Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen

Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR, datiert vom 10.03.2015 Beilage 2

Bemerkung 10: Es ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, im laufenden Mietverhältnis mit Wirkung auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Mindestdauer eine Anpassung des Mietzinses an das so genannt «absolute» Kriterium der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse zu verlangen (BGer 4A\_669/2010 vom 28.04.2011 E. 5.1–5.3). Es bedarf dafür keiner speziellen, vertraglichen Vereinbarung. Vorausgesetzt ist jedoch einerseits der Ablauf eines statistisch relevanten Zeitraumes seit der letzten Mietzinsfestlegung, wobei umstritten ist, welche Zeitspanne diese Anforderung erfüllt. Die Lehre geht dabei von einem Zeitraum von 3–7 Jahren aus (vgl. SVIT-Kommentar Art. 269a OR N 7 f.; ZK OR-Higi, Art. 269a N 126 und 437). Nach Auffassung der Autoren kann dieser Zeitraum nicht nach einem starren Schema bestimmt werden; die Frage, ob seit der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung ein statistisch relevanter Zeitraum vergangen ist, muss einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung der effektiven Marktveränderungen bezüglich der Lage und der Nutzung des Objektes beantwortet werden. Selbstredend muss zum anderen ein Auseinanderfallen des Erhöhungspotentials zwischen der Berechnung nach Kostenmietelementen und der Entwicklung des ortsüblichen Mietzinsniveaus vorhanden sein. Da die Mindestdauer, während welcher der Mietvertrag für die Vermieterin unkündbar sein muss, damit eine Indexklausel vereinbart werden kann, 5 Jahre beträgt (Art. 269b OR i.V.m. Art 17 Abs. 4 VMWG), kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzung, wonach seit der letzten, nach absoluten Kriterien erfolgten Mietzinsfestsetzung ein statistisch relevanter Zeitraum verstrichen sein muss, bei einer Anpassung des Mietzinses unter Berufung auf die orts- oder quartierüblichen Verhältnisse auf den Ablauf einer solchen Dauer stets erfüllt ist (vgl. III. Ergänzende Hinweise, 3. Keine Kumulation von relativen und absoluten Erhöhungsgründen, Rz 19 ff.).

Bemerkung 11: Gemäss Art. 269d OR sind dem Mieter sämtliche Mietzinserhöhungen mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars mitzuteilen (vgl. zum Inhalt des Formulars Art. 19 VMWG und statt Vieler: SVIT-Kommentar, Art. 269d OR N 22). Die Verwendung eines solchen Formulars empfiehlt sich im Zweifelsfalle bzw. im Hinblick auf einen Streitfall auch dann, wenn sich die Parteien über eine Fortführung ihrer Vertragsbeziehung zu veränderten Vertragskonditionen nach darüber geführten Verhandlungen einigen. Damit kann die Vermieterin das Risiko ausschliessen, dass sich die Mieterin später darauf beruft, die Initiative zur Vertragsänderung sei von der Vermieterin ausgegangen, sie habe unter dem Druck einer drohenden Beendigung des Mietverhältnisses gehandelt oder sie sei sich ihrer Anfechtungsrechte nicht bewusst gewesen. (vgl. Bättig, Mietzinsgestaltung, S. 32 Rz 1.63 mit weiteren Hinweisen). Damit nämlich bei einer **im gegenseitigen Einvernehmen vereinbarten Mietzinsanpassung** auf das amtliche Formular verzichtet werden kann, müssen die nachfolgenden Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sein: (i) es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag, (ii) der Mieter kennt die Formularpflicht, (iii) der Mieter kann als «geschäftserfahren» qualifiziert werden, (iv) der Mieter steht im Zeitpunkt der Vertragsänderung nicht unter Kündigungsdruck, (v) es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der neu vereinbarte Mietzins missbräuchlich ist, und (vi) die Vertragsänderung betrifft nicht nur den Mietzins, sondern auch andere wesentliche Vertragspunkte, zum Beispiel die Vertragsdauer oder neu eingeräumte Optionsrechte. In einem Streitfalle **trifft die Vermieterin die Beweislast** dafür, dass alle diese Tatsachen gegeben waren (vgl. zum Ganzen: Aufsatz von Rohrer, Vertragsänderungen, S. 3 ff. mit Verweis u.a. auf BGE 123 III 70, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 1997, S. 72 ff., BGer 4A\_198/2008 vom 07.07.2008, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2008, S. 151 ff., BGer 4A\_576/2008 vom 19.02.2009, BGer 4A\_88/2013 vom 17.07.2013, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2013, S. 46 ff.).

Bemerkung 12: Die Begründung der Erhöhung hat auf dem Formular selber zu erfolgen; der Verweis auf eine Begründung in einem Begleitschreiben ist nur zulässig, wenn auf dem Formular ausdrücklich darauf hingewiesen wird (Art. 19 Abs. 1bis VMWG). Gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG hat die Begründung «klar» zu sein. In Bezug auf die hier behandelte Mietzinserhöhung erweist sich die Begründung «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit» als ausreichend und mithin als genügend klar. 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** (vgl. BGE 121 III 6 E. 3.b, auszugsweise wiedergegeben in deutscher Übersetzung und kommentiert in MRA 1995, S. 139 ff.; BGE 121 III 460 E. 4.a.cc; ZK OR-Higi, Art. 269d N 82 ff. und N 117; SVIT-Kommentar Art. 269d OR N 33 ff.). Die Begründung muss nicht unbedingt auf dem amtlichen Formular aufgeführt sein, sondern kann auch in einem Begleitschreiben erfolgen, sofern die Vermieterin im Formular ausdrücklich darauf hinweist (Art. 19 Abs. 1bis VMWG). Darüber hinaus kann im Begleitschreiben der im Formular angegebene Grund näher erläutert werden (BGer 4C.245/1999 vom 03.01.2000 E. 3.a; BGE 121 III 6 E. 3.a; vgl. auch III. Ergänzende Hinweise, 3. Keine Kumulation von relativen und absoluten Erhöhungsgründen, Rz 19 ff.).

Bemerkung 13: Das Formular ist von der Vermieterin (oder zumindest von deren rechtsgenügend bevollmächtigten Vertretern) **eigenhändig zu unterzeichnen,** ansonsten die Mitteilung nichtig ist (BGer 4C.110/2003 vom 08.07.2003, auszugsweise wiedergegeben und kommentiert in MRA 2003, S. 109 ff. mit berechtigter Kritik von Wetzel an diesem unnötigen Formalismus; SVIT-Kommentar, Art. 269d OR N 30 mit weiteren Hinweisen). Eine Ausnahme davon kann gemäss Bundesgericht nur insoweit gelten, als die Vermieterin «nachweisen könne, dass eine Faksimile-Unterschrift im Verkehr üblich sei, weil entsprechende Dokumente in grosser Zahl ausgegeben würden» (BGer 4C.110/2003 vom 08.07.2003 E. 3.5).

**C. Die Anfechtung der Mietzinserhöhung durch die Mieterin**

* 1. Die Mieterin focht diese Erhöhung mit Datum vom 9. April 2015 bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 25. Juni 2015 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Der Vermieterin wurde gleichentags die Klagebewilligung ausgestellt.

BO: Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich vom 25.06.2015

(Klagebewilligung) **(B**eilage II)

Bemerkung 14: Haben mehrere Personen ein Mietobjekt gemeinsam gemietet und ficht bloss einer von ihnen die Mietzinserhöhung fristgerecht an, so bleibt die Anfechtung unwirksam, denn die Mietparteien bilden eine «notwendige Streitgenossenschaft» (BGE 136 III 431 E. 3). Wollen nicht sämtliche Mietparteien die Erhöhung anfechten, so sind diese von den anfechtenden Parteien ebenfalls einzuklagen (analog zur Anfechtung einer Kündigung, vgl. BGE 140 III 598 E. 3). Einzelne Vertreterinnen und Vertreter von Mieterinteressen sind der Auffassung, dass diese Rechtsprechung zwar nicht ohne weiteres, zumindest aber analog auch auf eine Mietzinsanfechtung angewendet werden kann und muss, wurde diese Vorgehensweise doch damit begründet, dass es sich bei mehreren Mietern um eine notwendige Streitgenossenschaft handelt. Ob bei einer Anfechtung «im Namen aller Mieter» die nach Ablauf der Anfechtungsfrist nachgereichte Vollmacht die Anfechtung nachträglich wirksam macht, ist im Licht der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung fraglich (BGE 140 III 70).

**III. Rechtliches**

**A. Die Missbräuchlichkeit einer Mietzinserhöhung (Kriterien)**

* 1. Gemäss Art. 270b Abs. 1 OR kann der Mieter eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Art. 269 und 269a OR anfechten. Gemäss Art. 269 OR ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Vermutungsweise nicht missbräuchlich ist ein Mietzins unter anderem auch dann, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt (Art. 269a lit. a OR).
  2. Die Klägerin ist seit 35 Jahren Eigentümerin der im Jahre 1900 erstellten Liegenschaft. Bei dieser handelt es sich daher im Sinne der bundesgerichtlichen Begriffsdefinition um eine «Altbaute», weshalb die allfällige Missbräuchlichkeit des neuen Mietzinses ausschliesslich nach dem von der Klägerin als Begründung angeführten Kriterium der Orts- oder Quartierüblichkeit zu prüfen ist.

Bemerkung 15: Beruft sich die Vermieterin für ihre Mietzinsanpassung auf das Kriterium der Orts- oder Quartierüblichkeit, so ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf entsprechenden Einwand der Mieterin auch zu überprüfen, ob die Vermieterin einen übersetzten Ertrag erzielt. Das Bundesgericht leitet aus den Randtiteln von Art. 269 und Art. 269a OR eine «Hierarchie» unter den Missbrauchskriterien ab, gemäss welcher das an die Kostenmiete angelehnte Kriterium des nicht missbräuchlichen Ertrages übergeordnet sein soll (BGE 124 III 310; 140 III 433 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung; kritisch zu dieser Hierarchie SVIT-Kommentar, Vorbem. Art. 269-270e N 10 ff.) Bei Liegenschaften, welche vor mehreren Jahrzehnten gebaut oder erworben wurden, steht nach höchstrichterlicher Auffassung allerdings die Mietzinsanpassung an die Orts- oder Quartierüblichkeit im Vordergrund, weil in der Regel Belege für die zur Berechnung des Ertrages (der «Nettorendite») erforderlichen Kosten oder Investitionen fehlen oder weil eine Berechnung unter Bezugnahme auf allenfalls vorhandene Unterlagen zu wirtschaftlich unrealistischen Ergebnissen führen würde (BGE 140 III 433 E. 3.1 mit Hinweisen, kritisch kommentiert von Beat Rohrer in MRA 2015, S. 16 ff., vgl. auch Koller in ZBJV 2016, S. 22 ff.) Noch keine «Altbauten» sind nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtes Liegenschaften, die vor 26 bzw. 27 Jahren erstellt oder erworben worden sind (BGE 140 III 433 E. 3.1.2; vgl. jedoch BGE 112 II 149 E. 3, in welchem das Bundesgericht zu Recht ein Gebäude, das vor 23 Jahren erstellt worden war, in diesem Zusammenhang als «Altbaute» betrachtet hatte).

**B. Anpassung des Mietzinses an die Orts- oder Quartierüblichkeit**

**a) Zum Begriff der Orts- oder Quartierüblichkeit**

* 1. Weder dem Gesetz selbst noch den parlamentarischen Beratungen (Materialien) kann eine Definition des Begriffes des «orts- oder quartierüblichen Mietzinses» bzw. der «Orts- und Quartierüblichkeit» entnommen werden. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind zum Nachweis der Orts- oder Quartierüblichkeit fünf nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode (Art. 11 VMWG) vergleichbare Objekte in unterschiedlichen Gebäuden und von verschiedenen Eigentümern zu nennen (vgl. statt Vieler: BGer 4A\_179/2015 vom 16.12.2015 E. 2.2.3; 4A\_675/2011 vom 09.02.2012 E. 2; BGE 136 III 74 E. 2). Der Nachweis der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse kann auch durch amtliche Statistiken erbracht werden (Art. 11 Abs. 4 VMWG). Ausserdem muss der Nachweis auch mittels des prozessrechtlich vorgesehenen Beweismittels der Expertise möglich sein (vgl. Art. 168 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 183 ff. ZPO).

Bemerkung 16: Zum Beweis angerufene Statistiken müssen inhaltlich den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 VMWG entsprechen. Der Gebrauch einer amtlichen Statistik kommt demnach nur in Frage, wenn diese Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode der erfassten Objekte gebührend berücksichtigt (BGer 4A\_669/2010 vom 28.04.2011 E. 6.1 mit weiteren Hinweisen auf die ältere Rechtsprechung).

Bemerkung 17: Die herrschende Lehre geht aufgrund der relativ eng formulierten Vergleichskriterien in Art. 11 VMWG – zu Recht – davon aus, dass der Begriff der «Orts- oder Quartierüblichkeit» grosszügig auszulegen ist und deshalb kein allzu strenger Massstab an die Bestimmungen der Vergleichbarkeit einzelner Objekte angewendet werden darf (SVIT-Kommentar, Art. 269a OR N 23; sinn-gemäss auch ZK OR-Higi, Art. 269a N 137). Eine andere Auffassung vertritt jedoch das Bundesgericht (vgl. insbesondere in dem erst vor kurzem ergangenen Urteil 4A\_179/2015 vom 16.12.2015): Gemäss bundesgerichtlicher Praxis sind mindestens fünf Vergleichsobjekte zu nennen, welche praktisch bezüglich sämtlicher Vergleichskriterien eins zu eins mit dem Referenzobjekt übereinzustimmen haben. Dabei verlangt das Bundesgericht erst noch, dass bezüglich der Orts- oder Quartierüblichkeit der strikte Beweis und nicht etwa nur der Beweis einer hohen Wahrscheinlichkeit zu erbringen ist. Deutlicher als in diesem Entscheid hatte das Bundesgericht noch nie erkennen lassen, dass die Hürden für den Nachweis der Orts- oder Quartierüblichkeit derart hoch sind, dass der Nachweis faktisch unmöglich geworden ist (weitergehende Ausführungen unter III. Ergänzende Hinweise, 4. Die [überhöhten] Anforderungen an die Substantiierungspflicht sowie die Vergleichbarkeit gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, Rz 24 ff.).

* 1. Während der vergangenen Monate wurden im Hinblick auf ein Beweisverfahren sämtliche Liegenschaften in der näheren Umgebung der Mustergasse 10 ausfindig gemacht, die nach Massgabe der Vergleichbarkeitskriterien – vor allem hinsichtlich Lage und Bauperiode – mit der streitgegenständlichen Liegenschaft im Wesentlichen übereinstimmen. Anschliessend wurden diese Objekte anhand der Qualitätsmerkmale Ausstattung und Zustand auf die Vergleichbarkeit mit dem vom Beklagten genutzten Mietobjekt (dem «Referenzobjekt») geprüft.
  2. Das in Art. 11 Abs. 1 VMWG ebenfalls genannte Kriterium der «vergleichbaren Grösse» ist demgegenüber irrelevant, da es sich vorliegend um eine **Geschäftsraummiete** handelt, bei welcher der Vergleich gemäss Art. 11 Abs. 2 VMWG auf der Grundlage der quartierüblichen Quadratmeterpreise gleichartiger Objekte erfolgen kann (so auch das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 14.02.2014 [Geschäft-Nr. MB130001-L] E. 3.3). Nicht erforderlich ist, dass die zum Vergleich angerufenen Objekte auch bezüglich der Flächenausdehnung mit dem zu beurteilenden Mietobjekt vergleichbar sind. Ebenso wenig ist die Art der Nutzung der einzelnen Flächen massgebend, da diese kein Kriterium für die Vergleichbarkeit eines Mietobjektes im Sinne von Art. 11 Abs. 2 VMWG darstellt (vgl. SVIT-Kommentar, Art. 269a OR N 14; ZK OR-Higi Art. 269a N 125; Urteil des Mietgerichts Zürich vom 14.02.2014 [Geschäft-Nr. MB130001-L] E. 3.4). Schliesslich sind auch Objekte zum Vergleich geeignet, die sich hinsichtlich Lage und Ausstattung vom Referenzobjekt unterscheiden, wird doch gerade bei Verkaufsflächen der Quadratmeterpreis eines Mietobjektes massgebend durch die Lage und die damit verbundene Passantenfrequenz sowie durch die Ausstattung mitbeeinflusst. Darauf wird zurückzukommen sein (vgl. nachfolgend III. Ergänzende Hinweise, 4. Die [überhöhten] Anforderungen an die Substantiierungspflicht sowie die Vergleichbarkeit gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, Rz 25 ff.).
  3. Die Klägerin offeriert in diesem Zusammenhang nachfolgende Vergleichsobjekte, welche sich nicht nur in der Nähe zur Mustergasse befinden (Lage), sondern auch hinsichtlich der restlichen Kriterien gemäss Art. 11 Abs. 1 VMWG (Ausstattung, Zustand und Bauperiode) mit dem streitbetroffenen Mietobjekt vergleichbar sind. Diese Objekte wurden der Übersichtlichkeit und Einfachheit halber in einer Übersicht zusammengefasst; der Inhalt dieser Liste «Vergleichsobjekte» wird zum integrierenden Bestandteil dieser Eingabe erklärt:
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* etc.

BO: Liste «Vergleichsobjekte», datiert 28.08.2015 Beilage 3

BO: Augenschein

BO: **Edition** der Mietverträge und Mietvertragsanpassungen der Vergleichsobjekte

durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Verwalter gemäss Liste «Vergleichsobjekte», unter Wahrung des Geheimhaltungsinteresses der jeweiligen Eigentümer

BO: **Herr Andreas Meier**, zuständiger Bewirtschafter, c/o [Liegenschaftenverwaltung],

[Adresse], [Ort] **als Zeuge**

BO: Expertise

**Bemerkung 18:** Es ist empfehlenswert, sämtliche mittels dieser Zusammenstellung offerierten Vergleichsobjekte, zumindest jedoch deren Anschrift zu nennen. Ein blosser Verweis auf eingereichte Unterlagen genügt unter Umständen den Anforderungen an die Substantiierungslast nicht.

* 1. Wie von der Rechtsprechung sodann gefordert, hat die Klägerin bei jenen Vergleichsobjekten, deren Mietzins nicht auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.75% beruht, die Mietzinse nach der relativen Methode bis auf diesen Zinssatz von 1.75% angepasst bzw. bereinigt (BGE 123 III 317 E. 4.d.). Der Einfachheit halber wurde (einstweilen) auf die Aufrechnung der restlichen Kostenfaktoren (allgemeine Kostensteigerungen und Teuerung auf dem risikotragenden Kapital) verzichtet. Die Vergleichsobjekte, bei welchen diese Anpassung notwendig war, wurden in der Liste «Vergleichsobjekte» mit einem «\*» bezeichnet.

**b) Zu den einzelnen Vergleichskriterien (unter Bezugnahme auf offerierte Vergleichs­objekte)**

**Die Lage**

* 1. Es werden Vergleichsobjekte aus insgesamt 15 verschiedenen Liegenschaften offeriert. Es ist ersichtlich, dass die konkreten Vergleichsobjekte entweder demselben Stadtkreis (1 [«City»]) angehören oder direkt im Grenzgebiet der benachbarten Stadtkreise (2 [«Enge»] und 8 [«Mühlebach/Seefeld»]) liegen.

Bemerkung 19: Das Bundesgericht hatte erst kürzlich Gelegenheit, den Quartierbegriff am Beispiel einer in Genf gelegenen Wohnung etwas näher zu erörtern (vgl. BGE 136 III 74). Es hat dabei festgehalten, dass Liegenschaften auch dann demselben Quartier angehören können, wenn sie sich in Gebieten mit unterschiedlichen Postleitzahlen (oder in unterschiedlichen politisch definierten Stadtkreisen) befinden. Zudem beschränke sich der Begriff des Quartiers nicht auf einen «architektonisch homogenen Komplex». Ebenfalls dürfe der Perimeter, welcher zum Nachweis der Orts- oder Quartierüblichkeit herangezogen wird, nicht nach sturen administrativen, postorganisatorischen oder gar historischen Gesichtspunkten definiert werden. Auch sei es durchaus möglich, dass das Quartier «verschiedenartige Bauten» und «verschiedene Gebäudearten» umfasse. Die Begriffe «Ort» und «Quartier» seien gleichbedeutend (vgl. BGE 136 III 74 E. 2.2.1 mit Verweis auf ZK OR‑Higi, Art. 269a N 34).

* 1. Die Liegenschaft Mustergasse 10 gehört zum Stadtkreis 1, «City». Allerdings sind auch Teile der Stadtquartiere «Enge» und «Mühlebach/Seefeld» mit seinen Bauten der repräsentativen Architektur zum hier massgebenden Perimeter zu zählen. Dieser lässt sich daher ungefähr durch die Eckpunkte Mythenquai – Bahnhof Enge – Hauptbahnhof – Bellevue – Zürichhorn umschreiben. Unter Berücksichtigung dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem Kriterium der **«Lage»** in casu mehr als Genüge getan.

Bemerkung 20: Anzumerken ist, dass für den Betrieb von Arztpraxen oder Anwaltsbüros andere Massstäbe bezüglich des Lagekriteriums gelten als für den Betrieb von Ladengeschäften. Bei Letzteren ist im Hinblick auf eine vergleichbare Lage praktisch ausschliesslich die Passantenfrequenz mass-gebend. Diese kann sich teilweise innerhalb weniger Meter und damit auch zwischen benachbarten Strassenzügen verändern (so weichen zum Beispiel die marktüblichen Quadratmeterpreise für Verkaufsflächen an der Bahnhofstrasse in Zürich gegenüber denjenigen an der Löwenstrasse trotz räumlicher Nähe deutlich ab). Entsprechende Detailerhebungen sind dementsprechend von immenser Wichtigkeit im Hinblick auf den erfolgreichen Nachweis der «vergleichbaren Lage». Derartige Erhebungen werden unter anderem durch private Unternehmungen durchgeführt. Entsprechende Ergebnisse mit verdeutlichenden Grafiken sind im Rahmen einer Klage als Beweismittel ins Recht zu legen.

**Die Ausstattung**

* 1. Das Referenzobjekt wurde der Beklagten im so genannten «Edelrohbau» vermietet: die Klägerin stellte der Beklagten nebst ausgebauten Treppenhäusern auch sanitäre Anlagen zur Verfügung. Der Boden wurde mit einem Zementüberzug, die Wände mit einem Grundputz überlassen. Die Elektro- und Haustechnikinstallationen wurden bis ans Stockwerk geführt. Ausserdem verfügt das Referenzobjekt über eine Zweifachverglasung sowie moderne Multimedia-Anschlüsse.
  2. Auch die Vergleichsobjekte wurden allesamt im Zustand «Edelrohbau» vermietet. Zur Ausstattung der einzelnen Vergleichsobjekte was folgt:
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* etc.

Bemerkung 21: Um die (strengen) Substantiierungs-Anforderungen zu erfüllen, ist für jedes Vergleichsobjekt detailliert darzulegen, mit welcher Ausstattung bzw. in welchem Ausbauzustand es vermietet wurde, für welche Gebäudeteile und Ausbauten die Vermieterin bzw. die Mieterin zuständig war (unter Hinweis auf die in der Regel Vertragsbestandteil bildenden Baubeschriebe oder Schnittstellenpapiere), wann der Edelrohbau allenfalls saniert wurde und über welche (weiteren, gleichen) Eigenschaften es verfügt, die für eine Vergleichbarkeit wesentlich sind.

* 1. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich bezüglich der Ausstattung der Vergleichsobjekte keine bedeutsamen Unterschiede zum Referenzobjekt ergeben. Alle zum Vergleich angerufenen Objekte sind unter dem Kriterium der **«Ausstattung»** somit dem hier interessierenden Objekt ähnlich.

**Der Zustand**

* 1. Das Referenzobjekt befindet sich in einem guten Gesamtzustand: Die Liegenschaften wurden in den 80er bzw. 90er Jahren letztmals renoviert. Das Dach sowie die Fassade befinden sich in einem guten Zustand. Die Liegenschaft verfügt sowohl über eine Öl-Heizung als auch einen Lift.
  2. Auch die Vergleichsobjekte wurden allesamt im Zustand «Edelrohbau» vermietet. Zur Ausstattung der einzelnen Vergleichsobjekte was folgt:
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* [Adresse], [Ort]
* etc.

Bemerkung 22: Um die (strengen) Substantiierungs-Anforderungen zu erfüllen, ist für jedes Vergleichsobjekt detailliert darzulegen, in welchem Zustand («einfach»/«gut»/«überdurchschnittlich») es vermietet wurde, **wann was saniert wurde** und über welche (gleichen) Eigenschaften es verfügt, welche für die Vergleichbarkeit wesentlich sind.

* 1. Auch bezüglich des Zustands ergeben sich damit keine bedeutsamen Unterschiede zum Referenzobjekt, keine der Liegenschaften wurde total saniert und sie befinden sich demensprechend nicht in sehr gutem Zustand. Der Nachweis der Vergleichbarkeit aller zum Vergleich angerufenen Objekte ist somit auch mit Bezug auf das Kriterium des **«Zustandes»** erbracht.

**Die Bauperiode**

* 1. Unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat sich die Klägerin auf die Nennung von Vergleichsobjekten beschränkt, deren Baujahr («Bauperiode») innerhalb einer maximalen Spanne von +/- 10 Jahren liegt: sämtliche auf der Liste «Vergleichsobjekte» bezeichneten Liegenschaften wurden zwischen 1890 und 1910 erstellt.

Bemerkung 23: Die Auffassung des Bundesgerichts, wonach das Baujahr der Vergleichsobjekte innerhalb einer maximalen Spanne von 20 Jahren liegen muss, wurde – zu Recht – stark kritisiert: Die bundesgerichtliche Rechtsprechung möge zwar für Nachkriegsbauten zutreffen (eine 1960 erstellte Wohnbaute ist demnach noch mit einer aus dem Jahre 1980 zu vergleichen), kritikwürdig sei sie hingegen in Bezug auf sehr alte Bauten, bei denen das Baujahr 80 und mehr Jahre (vorvorige Jahrhundertwende) zurückliege. Hier sei das Festhalten des Bundesgerichts an der schematischen 20-Jahre-Regel kaum mit bautypischen Unterschieden zu begründen, für deren Feststellung es ausserdem architekturhistorischer Kenntnisse bedürfe (vgl. die Kritik von Hans Bättig zum Urteil BGer 4A\_341/2009 vom 01.04.2009 [recte wohl: 06.10.2009], auszugsweise wiedergegeben in deutscher Übersetzung und kommentiert in MRA 2010, S. 60 ff.). Die Begründung des Bundesgerichts, für das Festhalten an der schematischen 20-Jahre-Regel sprächen das Gebot der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit (BGE 136 III 74 E. 3.2.1), erscheint wenig überzeugend. Es stellt sich hingegen die Frage, welcher Vorschlag denn tatsächlich besser wäre. Elmar Gratz sprach sich bereits in den 90er-Jahren dahingehend aus, dass die Bausubstanz in lediglich drei Bauperioden (die vor 1947 erstellten, die bis 1970 erstellten, sowie die seither entstandenen Bauten) eingeordnet werden solle, was wohl ebenfalls zu einfach wäre (vgl. Gratz, Mietzinsgestaltung, S. 85) Beat Rohrer postuliert, dass der Zeithorizont – gerade unter Berücksichtigung zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungen – bei Liegenschaften, welche vor mehr als 80 Jahren erstellt wurden, auf 30 bis 40 Jahre ausgedehnt werden müsse, bei solchen, die später erbaut wurden, auf 20 bis 25 Jahre (vgl. Rohrer, Revisionspostulate, S. 180 ff.). Zumindest bei Altbauten dürfte in der Tat nicht primär das «statistische» Alter, sondern vielmehr der unterschiedliche Zustand bezüglich Unterhalt und Erneuerung, also das «wirtschaftliche» Alter den Gebrauchswert prägen und daher die Vergleichbarkeit bestimmen (vgl. ZK OR-Higi, Art. 269a N 122 ff.). Wird die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Thema analysiert, bemerkt Higi in diesem Zusammenhang wohl zu Recht, das Kriterium der Bauperiode diene vorab dem Zweck, «auf bequeme Weise Unvergleichbarkeit herzustellen» (vgl. ZK OR-Higi, Art. 269a N 123). Dementsprechend hätte das Kriterium zumindest dann in den Hintergrund zu treten, wenn sich ergibt, dass Vergleichsobjekte hinsichtlich der übrigen Vergleichskriterien die notwendige Ähnlichkeit aufweisen (vgl. auch III. Ergänzende Hinweise, 4. Die [überhöhten] Anforderungen an die Substantiierungspflicht sowie die Vergleichbarkeit gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, Rz 24 ff.).

**Die «quartierüblichen Quadratmeterpreise»**

* 1. Wie bereits in Ziff. 16 erwähnt worden ist, ist das in Art. 11 Abs. 1 VMWG ebenfalls genannte Kriterium der «vergleichbaren Grösse» bei der Geschäftsraummiete irrelevant. Mit Bezug auf die Vergleichbarkeit gemäss Art. 11 Abs. 2 VMWG darf auf den quartierüblichen Quadratmeterpreis für gleichartige Objekte abgestellt werden, welcher (wie bereits in Ziff. 16 oben ausgeführt wurde) hauptsächlich von der Passantenfrequenz und ausserdem auch vom Zustand und der Ausstattung («Repräsentanz») der Liegenschaft geprägt wird. Als gleichartig gelten zum Beispiel Büro und Praxisräume, Ladenlokale im Erdgeschoss bzw. Unter- oder Obergeschoss, sowie Lagerräume. Auf den jeweiligen spezifischen Verwendungszweck kann es nicht ankommen, denn, ob ein Verkaufsgeschäft einer internationalen Modekette vermietet ist oder aber einem alteingesessenen Juwelier, ist für den Quadratmeterpreis an einer bestimmten Lage nicht ausschlaggebend.

Bemerkung 24: Unerheblich ist, ob die zum Vergleich angerufenen Objekte über ähnliche Nebeneinrichtungen oder –räume verfügen wie das Referenzobjekt, ob also im Zusammenhang mit den Hauptflächen Nebenräume (Lager, Archiv, etc.) oder Parkplätze (mit-)vermietet worden sind, ob das Mietobjekt, wenn es sich um eine Ladenfläche handelt, zusätzlich über Verkaufsflächen im UG («Basement») oder in höher gelegenen Stockwerken verfügt, ob ein Restaurantbetrieb in der Lage ist, in den Sommermonaten auch noch Aussenflächen zu bewirtschaften sind, etc. Für alle diese Nebenflächen ist allerdings individuell, sofern sie zum Mietobjekt gehören, der jeweilige orts- oder quartierübliche Quadratmeterpreis nachzuweisen.

* 1. Die Klägerin ist – unter anderem aufgrund privat in Auftrag gegebener Erhebungen (Gutachten) durch die Firma Wüest & Partner AG – zum Ergebnis gelangt, dass der heute marktübliche bzw. orts- oder quartierübliche Quadratmeterpreis für Ladenflächen an einer mit dem Mietobjekt vergleichbaren Lage im Erdgeschoss rund CHF 2'200.00 pro m2 und Jahr und im 1. Obergeschoss rund CHF 1'000.00 pro m2 und Jahr beträgt. Für Lagerflächen beläuft sich der marktübliche bzw. orts- oder quartierübliche Quadratmeterpreis auf CHF 170.00 pro m2 und Jahr.

BO: Studie (Gutachten) der Firma Wüest & Partner AG betreffend orts- oder quartier-übliche Quadratmeterpreise für Laden- und Lagerflächen in den Stadt Zürich, datiert 02. August 2015 **Beilage 4**

BO: **Gerichtliches Gutachten** (Expertise) betreffend orts- oder quartierübliche Quadratmeterpreise für Laden- und Lagerflächen in der Stadt Zürich

Abschliessend ersuche ich um antragsgemässe Gutheissung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Namens der Klägerin:

[Unterschrift der Rechtsanwältin der Klägerin]

[Name der Rechtsanwältin der Klägerin]

Im Doppel

Beweismittel gemäss separatem Verzeichnis