

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250005-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 18. August 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

gegen

B._____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch C._____ GmbH,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____,

betreffend **Anfechtung der Mietzinserhöhung/Mietzinsherabsetzung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Dielsdorf
vom 15. Oktober 2024 (MJ230003)**

Rechtsbegehren (act. 6/20):

- "1. Es seien die mit Nachtrag vom 23. August 2022 für die Garage- und Galerie-Einheit[en] 1 [...] in der Gewerbeliegenschaft D._____, E._____-strasse 1, F._____, festgesetzten Mietzinse für missbräuchlich zu erklären.
2. Es sei die Beklagte zu verpflichten, sämtliche Einzelbelege zur Bauabrechnung vom 19. Dezember 2018 sowie den ursprünglichen Baurechtsvertrag von 1973 bis 2023 zu edieren.
3. Im Sinne einer Mindestbezifferung sei der ab 1. April 2023 geltende Nettomietzins für die gesamte Einheit 1 (Garage und Galerie) auf maximal monatlich CHF 1'183.79 [...] festzusetzen, unter Vorbehalt der abschliessenden Bezifferung nach erfolgter Edition gemäss vorstehend Ziff. 2.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes (act. 6/23 = act. 5):

1. Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'650.-- festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.-- zu bezahlen.

(5.-7. Mitteilungssatz und Rechtsmittelbelehrung)

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (act. 2):

- "1. Es sei der vorinstanzliche Entscheid des Mietgerichts Dielsdorf vom 15. Oktober 2024 aufzuheben und es sei der mit Nachtrag vom 23. August 2022 für die Garage- und Galerie-Einheit 1 in der Gewerbeliegenschaft D._____, E._____-strasse 1, F._____, festgesetzte Mietzins für missbräuchlich zu erklären sowie der ab 1. April 2023 geltende Nettomietzins für die gesamte Einheit 1 (Garage und Galerie) auf maximal monatlich CHF 1'183.-- festzusetzen.

2. Eventualiter sei die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens sowie zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Berufungsbeklagten."

der Berufungsbeklagten (act. 12):

- "1. Die Berufung sei abzuweisen.
2. Eventualiter sei das angefochtene Urteil vom 15. Oktober 2024 aufzuheben und zur Ergänzung des Verfahrens und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin/Berufungsklägerin."

Anschlussberufungsanträge:

der Berufungsbeklagten (act. 12):

- "1. Dispositiv Ziff. 4 des angefochtenen Entscheides sei aufzuheben und die Klägerin sei zu verpflichten, der Beklagten/Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von mindestens CHF 9'093.00 zu bezahlen;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin/Berufungsklägerin."

Erwägungen:

1.

1.1. Die Berufungsklägerin als Mieterin schloss mit der Berufungsbeklagten als Vermieterin am 8. März 2018 zwei separate Mietverträge über die Garage- und Galerie-Einheiten 1 und 2 in der Gewerbeliegenschaft D._____ an der E._____ -strasse 1 in F._____ sowie zwei separate Mietverträge für zwei Parkplätze an selbiger Adresse.

1.2. Mit Eingabe vom 23. März 2023 machte die Berufungsklägerin eine begründete Klage beim Mietgericht des Bezirks Dielsdorf mit den vorstehend aufgeführten Rechtsbegehren hinsichtlich der Garage- und Galerie-Einheit 1 (nachfolgend Mietobjekt) anhängig. Nach Durchführung des Verfahrens (für Einzelheiten wird auf act. 5 S. 2 f. verwiesen) wies das Mietgericht mit Urteil vom 15. Oktober 2024 die Klage vollumfänglich ab (act. 6/23 = act. 5).

1.3. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 21. Februar 2025 Berufung bei der Kammer mit den eingangs erwähnten Anträgen (act. 2). Der ihr mit Verfügung vom 4. März 2025 auferlegte Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 7-9). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-24). Mit Verfügung vom 31. März 2025 wurde der Berufungsbeklagten sodann Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 10). Die Berufungsantwort wurde unter dem 15. Mai 2025 fristgerecht erstattet (act. 12). Gleichzeitig erhob die Berufungsbeklagte Anschlussberufung mit den eingangs genannten Rechtsbegehren. Die Berufungsantwort/Anschlussberufung ist der Berufungsklägerin mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

1.4. Die Berufungsklägerin erhob auch hinsichtlich der Garage- und Galerie-Einheit 2 eine praktisch identische Klage, welche bei der Vorinstanz unter der Geschäfts-Nr. MJ230004-D behandelt wurde und Gegenstand eines separaten Berufungsverfahrens mit der Geschäfts-Nr. NG250006 bei der Kammer ist.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Bei der Klage auf Anfechtung einer Mietzinserhöhung gemäss Art. 270b OR handelt es sich um eine Gestaltungsklage, deren Streitwert sich in der Regel anhand der auf die Vertragsdauer aufgerechneten Differenz zwischen dem angefochtenen Mietzins und dem vom Mieter im gerichtlichen Verfahren beantragten neuen Mietzins berechnet (vgl. Art. 91 Abs. 1 und Art. 92 Abs. 1 ZPO).

Der Streitwert übersteigt vorliegend die erforderliche Streitwertgrenze (vgl. E. 7.2. nachfolgend). Entsprechend ist die Berufung zulässig.

2.2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung vom 21. Februar 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (vgl. act. 2 und act. 6/24/2). Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

2.3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle hat sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (BLICKENSTORFER, DIKE Komm. ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 310 N 10). Zudem ist die Berufungsinstanz nicht gehalten, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr aufwerfen; vielmehr hat sie sich grundsätzlich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der Berufungsbegründung bzw. in der Berufungsantwort erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413, E. 2.2.4; BGE 147 III 176, E. 4.2.1; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz freilich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

3.

3.1. Die Vorinstanz legte ihrem Entscheid den folgenden von der Berufungsklägerin nicht bestrittenen Sachverhalt zu Grunde:

3.2. Die Parteien schlossen am 8. März 2018 den Mietvertrag über das genannte Mietobjekt als befristeten Vertrag mit Enddatum am 31. März 2023 ab. In Ziffer 3.3 vereinbarten die Parteien betreffend die Verlängerung der Mietdauer Folgendes (vgl. act. 5 S. 4 f., act. 6/5/2 und act. 2 S. 4):

"Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, nach Ablauf der gemäss liff. 3.2. [recte Ziff. 3.2.] vereinbarten Mindestdauer, den Mietvertrag um 5 Jahre, d.h. vom 01.04.2023 bis 31.03.2028 zu verlängern. Diese Vertragsverlängerung steht ausschliesslich dem Mieter A. _____ GmbH unter der Bedingung zu, dass das Mietobjekt von ihm selbst und zu dem in Ziff. 2.1. festgelegten Verwendungszweck genutzt wird.

Eine solche Vertragsverlängerung hat der Mieter 12 Monate vor Ablauf der Mindestmietdauer gemäss Ziff. 3.2. schriftlich eingeschrieben anzumelden. Macht der Mieter von dieser Vertragsverlängerung Gebrauch, so ist die Vermieterin berechtigt, den Mietzins auf den für Neuvermietungen derartiger Flächen erzielbaren Mietzins anzupassen. Die Bedingungen für die zu verlängernde Mietdauer, insbesondere die Neuberechnung des Mietzinses, sind dem Mieter bereits vor Ausübung einer Vertragsverlängerung bekanntzugeben, folglich spätestens kurz vor Ablauf der 12 Monate. Um eine gültige Vertragsverlängerung der Mietdauer zu erwirken, sind die neuen Mietbedingungen schriftlich zu vereinbaren."

3.3. Mit Schreiben vom 27. Januar 2022 machte die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin auf die Verlängerungsmöglichkeit aufmerksam, informierte sie sogleich über den neuen Mietzins ab 1. April 2023, welcher sich von bislang Fr. 1'668.10 auf Fr. 2'034.45 erhöhe bei gleichbleibender Parkplatzmiete von Fr. 70.-- und gleichbleibender Akontozahlung für die Betriebskosten von Fr. 120.--, und wies darauf hin, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses be-

dinge, dass der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde F. _____ verlängert werde. Schliesslich wurde die Berufungsklägerin darum ersucht, die neuen Vertragskonditionen zu prüfen und gegebenenfalls bis am 31. März 2022 eine schriftliche und eingeschriebene Ausübungserklärung zuzusenden (act. 5 S. 14, act. 6/5/5 und act. 2 S. 4 f.).

3.4. In der Folge hat die Berufungsklägerin mehrfach um Erklärungen betreffend die neuen Mietzinskonditionen gebeten und gegen den Umfang der Mietzinserhöhung opponiert (act. 5 S. 14). Mit Einschreiben vom 21. März 2022 erklärte die Berufungsklägerin sodann, ihr Recht gemäss Ziff. 3.3 des Mietvertrages "wahrzunehmen" und diesen um weitere fünf Jahre zu verlängern, um die reibungslose Fortsetzung des Betriebs zu garantieren (act. 14 S. 14 f., act. 6/5/12 und act. 2 S. 5).

3.5. Die Berufungsbeklagte liess der Berufungsklägerin mit Schreiben vom 21. April 2022 alsdann den "Nachtrag zum Geschäftsmietvertrag vom 01.04.2018" zukommen. Dieser wurde unter die Bedingung gestellt, dass die zuständigen Instanzen der Gemeinde F. _____ die Verlängerung des Baurechtsvertrags genehmigen. Weiter enthielt er insbesondere die Anpassung des Mietzinses gemäss Schreiben vom 27. Januar 2022, den Hinweis, dass der Mietzins ab 1. April 2023 dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Januar 2022 (102.6 Punkte) entspricht, und folgenden Abschnitt zum Schluss (act. 5 S. 15, act. 6/5/14 und act. 2 S. 5):

"7. Rechtsmittel

Die Vertragsparteien ändern hiermit einvernehmlich den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag. Die Mieterin erklärt ausdrücklich, dass die Verhandlungen über die Vertragsänderungen ohne Kündigungsdruck bzw. Verzicht auf die Geltendmachung der Rechte der Mieterin seitens der Vermieterin stattgefunden haben und ferner, dass sie die gesetzlichen Anforderungen an eine einseitige Vertragsänderung sowie Kündigungsschutz und ihre Anfechtungsmöglichkeiten im Sinne von Art. 269 ff. OR kennt und auf deren Inanspruchnahme ebenso verzichtet wie auf die Verwendung des amtlichen Formulars. Rechtsmittelbelehrung siehe folgende zwei Seiten."

3.6. Am 12. August 2022 retournierte die Berufungsklägerin zwei unterzeichnete Exemplare eines durch sie abgeänderten Nachtrages, wobei insbesondere der zitierte Verzicht auf die Anfechtungsmöglichkeiten fehlte und eine Modifikation der Optionsklausel neu hinzugefügt wurde. Unverändert blieb hingegen insbesondere der von der Berufungsbeklagten vorgeschlagene Mietzins (act. 5 S. 15 f. und act. 6/5/16). Die Berufungsbeklagte nahm den abgeänderten Nachtrag gemäss Schreiben vom 18. August 2022 nicht an und teilte mit, wenn der ursprüngliche Nachtrag nicht bis am 31. August 2022 unterzeichnet eingehe, würde davon ausgegangen, dass kein Nachtrag zu Stande komme und das Mietverhältnis am 31. März 2023 ende (act. 5 S. 16 und act. 6/5/18). Unter dem 18. August 2022 erfolgte ein weiteres Schreiben der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte, in welchem sie diese insbesondere darauf hinwies, dass eine konsensuale Mietzinserhöhung und der damit einhergehende Verzicht auf mietrechtliche Schutzbestimmungen eine "erkennbare innere Rechtfertigung", etwa in Form einer modifizierten Optionsklausel, erfordere. Zudem erschliesse sich nicht, weshalb die Berufungsbeklagte auf ein amtlich genehmigtes Formular verzichten wolle, da die Verwendung eines solchen Formulars ebenfalls bekräftigen würde, dass es sich um eine konsensuale Mietzinserhöhung handle. Gleichzeitig erklärte sich die Berufungsklägerin indes bereit, die "ursprüngliche Version" des Nachtrages zu unterzeichnen, falls die Beklagte auf dieser bestehen würde (act. 5 S. 16, act. 6/5/19 und act. 2 S. 5).

3.7. Am 23. August 2022 fand schliesslich ein persönliches Gespräch zwischen den Parteien statt, anlässlich dessen die Unterzeichnung des Nachtrags entsprechend dem ursprünglichen Vorschlag der Berufungsbeklagten erfolgte (act. 5 S. 16 f., act. 6/5/21 und act. 2 S. 5).

4.

4.1. Vor diesem Hintergrund stellte die Vorinstanz fest, dass Ziff. 3.3 des Mietvertrages als unechte Verlängerungsoption zu qualifizieren sei und es zur Fortsetzung des Mietverhältnisses der Einigung der Parteien betreffend die ab 1. April 2023 geltenden Mietbedingungen, insbesondere betreffend den neuen Mietzins, bedurft habe (act. 5 S. 18 ff.). Tatsächlich hätten die Parteien einen

schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag vom 1. April 2018 unterzeichnet, in welchem ab dem 1. April 2023 eine Erhöhung des Nettomietzinses vorgesehen sei. Gemäss Wortlaut der Optionsklausel im Mietvertrag und des Nachtrags handle es sich tendenziell um die Verlängerung eines vorbestehenden, ursprünglich befristeten Vertragsverhältnisses ab dessen Fristende. Angepasst worden sei im Wesentlichen nur der Mietzins, nicht jedoch das Mietobjekt oder die Mietparteien. Auf eine Auseinandersetzung, ob es sich nunmehr um eine Mietzinserhöhung oder einen neuen Anfangsmietzins handle, könne jedoch verzichtet werden, weil eine gültige konsensuale Mietzinserhöhung vorliege. Die Berufungsklägerin sei (i) unbestrittenermassen über ihre Anfechtungsmöglichkeiten informiert worden und dem Nachtrag seien von Beginn weg die relevanten Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen angehängt gewesen. Der Nachtrag enthalte (ii) unzweideutig einen Verzicht sowohl auf die Verwendung eines amtlichen Formulars als auch auf die Inanspruchnahme der "Anfechtungsmöglichkeiten im Sinne von Art. 269 ff. OR". Dass die Berufungsklägerin diesen Verzicht ganz bewusst unterzeichnet habe, zeige sich daran, dass im Vorfeld diesbezüglich korrespondiert worden sei, wobei die Berufungsklägerin eindeutig die Streichung des Verzichts habe beliebt machen wollen. Die Berufungsbeklagte habe jedoch auf den Verzicht beharrt, was die Berufungsklägerin durch Unterzeichnung des Nachtrages akzeptiert habe. Schliesslich (iii) sei die Berufungsklägerin auch nicht unter Druck gestanden. Der von der Berufungsklägerin geltend gemachte Druck, dass das Mietverhältnis ohne den Nachtrag innert wenigen Monaten ausgelaufen und ihr dadurch die für den intakten Geschäftsbetrieb erforderliche Grundlage entzogen worden wäre, sei der Ausgestaltung des Mietvertrages vom 8. März 2018 mit einer Befristung auf fünf Jahre und einer unechten Verlängerungsoption von Beginn weg inhärent gewesen. Diese Drucksituation sei bereits weit im Voraus zur effektiven Unterzeichnung des Nachtrags zu erkennen gewesen bzw. hätte nach Treu und Glauben erkannt werden sollen. Alleine der Umstand, dass eine Vertragsbestimmung nur von einer Seite in die Verhandlungen eingebracht worden sei, genüge jedenfalls nicht, um sie im Nachhinein als unwirksam zu qualifizieren. Ähnlich unbehelflich sei der Einwand, man habe zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des ursprünglichen Vertrags aus-

drücklich beabsichtigt, das Mietverhältnis nach Ablauf der befristeten Dauer für eine weitere feste Vertragsdauer fortzusetzen, ohne mit einer gravierenden und nicht voraussehbaren Mietzinserhöhung konfrontiert zu werden. Eine unechte Verlängerungsoption sei notorischerweise mit einer relativ grossen Unsicherheit verbunden, deren Erkennbarkeit durch eine geschäftserfahrene Person wie der Berufungsklägerin vorausgesetzt werden müsse. Es könne auch der Behauptung nicht gefolgt werden, man sei bei Vertragsabschluss davon ausgegangen, der neue Mietzins werde maximal auf Basis des dannzumal geltenden Landesindexes erhöht. Einerseits sei praxisgemäss zwischen dem Begriff des marktüblichen Mietzinses und jenem des orts- und quartierüblichen Mietzinses zu unterscheiden. Andererseits sei zu berücksichtigen, dass eine Festlegung des neuen Mietzinses allein anhand des Landesindexes, welcher im ursprünglichen Mietvertrag sowieso bereits enthalten gewesen sei, ohne Weiteres in die Optionsklausel hätte aufgenommen werden können, wenn dies tatsächlich dem übereinstimmenden Willen der Parteien entsprochen hätte (act. 5 S. 21 ff.).

4.2. Schliesslich sei der Berufungsbeklagten auch keine Verletzung von Treu und Glauben durch die Verweigerung von Vertragsverhandlungen vorzuwerfen. Die Firma G._____ AG habe mit Schätzung vom 27. Januar 2022 den für das Mietobjekt erzielbaren Mietzins auf Fr. 150.-- bis Fr. 160.--/m²/Jahr geschätzt. Es sei zwar mit der (Berufungs-)Klägerin nicht nachvollziehbar, weshalb die Berufungsbeklagte diese Mietzinsschätzung nicht bereits in ihrem Schreiben an die Berufungsklägerin vom 27. Januar 2022 erwähnt habe. Im dem Schreiben nachfolgenden E-Mail-Verkehr werde die G._____ AG aber explizit erwähnt und festgehalten, dass die unterbreitete Offerte den "vertraglichen Grundlagen sowie den aktuellen Marktverhältnissen" entspreche. Der offerierte Mietzins gemäss Nachtrag entspreche denn auch den Empfehlungen der G._____ AG. Die Berufungsbeklagte habe somit ihren Teil zur Bestimmung des neuen Mietzinses geleistet und könne sich dabei auf ein aktenkundiges Parteigutachten abstützen. Umgekehrt sei den Akten nicht zu entnehmen, dass sich die Berufungsklägerin während der Anbahnung des Nachtrags um die Bestimmung des dannzumal marktüblichen Mietzinses bemüht und der Berufungsbeklagten ein entsprechendes Gegenangebot gemacht habe. Dazu passe, dass im von der Berufungsklägerin modifizierten

Nachtrag vom 12. August 2022 der neue Mietzins im Vergleich zur Offerte unverändert geblieben sei (act. 5 S. 25 ff.).

5.

5.1. Die Berufungsklägerin beanstandet im Wesentlichen die Feststellung einer konsensualen Mietzinserhöhung im Nachtrag vom 23. August 2022 (act. 6/5/21). Dazu führt sie aus, es hätten erstens keine (Nachtrags-)Verhandlungen stattgefunden. Die Berufungsbeklagte habe keine Verhandlungsmöglichkeit gewährt und auch die erforderlichen Grundlagen nicht oder nicht vollständig bekannt gegeben. Die Mietzinserhöhung sei mit der Anpassung des Baurechtszinses und einer leichten Erhöhung der orts- und quartierüblichen Mietzinse begründet worden. Die Berufungsklägerin habe mehrfach um Erklärung und Nachweis der entsprechenden Grundlagen, insbesondere auch zur Berechnung der mit dem neuen Mietzins erzielbaren Bruttorendite, ersucht, ohne eine Erklärung zu erhalten. Sie sei stets mit der Aussage konfrontiert worden, dass kein Verhandlungsspielraum bestehe und das Angebot als Ganzes angenommen oder abgelehnt werden könne. Ernsthaftige Verhandlungen seien nicht geführt worden. Erst mit der Klageantwort bei der Vorinstanz sei die Baukostenabrechnung aus dem Jahr 2018 sowie eine Mietzinsschätzung der G. _____ AG vom 27. Januar 2022 vorgelegt worden. Herr H. _____ habe die G. _____ AG im E-Mail vom 14. März 2022 zwar erwähnt, er habe aber in act. 6/5/8 auch mitgeteilt, dass die Erhöhung (einzig) mit dem Baurechtszins zusammenhänge. Es bestehe auch ein Interessenkonflikt, weil der Verwaltungsratspräsident der G. _____ AG zugleich Mitglied des Verwaltungsrats des Berufungsbeklagten sei, weshalb die Mietzinsschätzung nicht als objektives Gutachten, sondern höchstens als Parteigutachten gewertet werden könne. Auch habe sie, die Berufungsklägerin, aufgezeigt, dass der Inhalt dieser Mietzinsschätzung nicht den effektiven Tatsachen entsprochen habe. Indem sich die Vorinstanz mit der Glaubwürdigkeit und Nachvollziehbarkeit dieser Mietzinsschätzung nicht auseinandergesetzt und unbesehen auf das bestrittene Parteigutachten abgestellt habe, habe sie das rechtliche Gehör, das Recht auf Beweis und den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Zudem habe sie, die Berufungsklägerin, sich während der Anbahnung des Nachtrags um die Bestimmung des Mietzinses bemüht. Sie

habe mit den wenigen, von Herrn H. _____ genannten Eckdaten eine Bruttorenditeberechnung präsentiert (act. 2 S. 6 ff.).

Zweitens sei der Verzicht auf die mietrechtlichen Schutz- und Anfechtungsrechte nicht freiwillig erfolgt. Es sei zwar richtig, dass sie bei ihrer Nachtragsanpassung den vorgeschlagenen Mietzins nicht abgeändert habe, dies jedoch einzig, weil die Berufungsbeklagte wiederholt zu verstehen gegeben habe, dass es hinsichtlich der Höhe keinen Spielraum gebe, womit gerade kein freiwilliges Aushandeln des neuen Mietzinses stattgefunden habe, sondern eine einseitige, unabänderliche Vorgabe der Berufungsbeklagten unter Androhung der Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt sei. Deshalb habe sie in der Anpassung auch den im Nachtrag geforderten Verzicht auf die Anfechtungsmöglichkeiten gestrichen. Sie habe wiederholt und zuletzt am Gespräch vom 23. August 2022 erklärt, dass sie den Verzicht auf die Geltendmachung der mietrechtlichen Schutzrechte nicht akzeptiere. Dies sei von der Berufungsbeklagten nicht bestritten worden. Die Vorinstanz habe nicht einzig aus der formellen Unterschrift auf einen Konsens schliessen dürfen. Auch hätte die Vorinstanz die Gültigkeit der Verzichtserklärung von Amtes wegen prüfen und somit die Begleitumstände des Zustandekommens des Nachtrages berücksichtigen müssen. Sie, die Berufungsklägerin, habe substantiiert dargetan, dass es beim Gespräch vom 23. August 2022 hitzig zu- und hergegangen und sie von der Berufungsbeklagten massiv unter Druck gesetzt worden sei. Sie habe bis zuletzt dagegen protestiert und die Verzichtserklärung nur unter dem Druck des unmittelbar drohenden Ablaufs des Mietverhältnisses widerwillig unterzeichnet (act. 2 S. 8 ff.).

Drittens habe für die Berufungsklägerin eine Drucksituation vorgelegen. Indem die Vorinstanz die wirtschaftliche Abhängigkeit der Berufungsklägerin sowie die Drohung der Berufungsbeklagten, das Mietverhältnis bei mangelnder Unterzeichnung des Nachtrages zu beenden, als Teil der ursprünglichen Vertragsgestaltung erachtet habe, habe sie den Umstand ignoriert, dass von der Berufungsbeklagten vor und nach Optionsausübung mehrmals Kündigungsandrohungen ausgegangen bzw. das Ende des Mietverhältnisses angekündigt worden seien. Mit diesen Kündigungsandrohungen sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine ein-

vernehmliche Mietzinserhöhung von vornherein ausgeschlossen. Selbst eine vorbestehende Drucksituation (dem ursprünglichen Vertrag inhärent) würde im Übrigen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine konsensuale Mietzinserhöhung verbieten. Das Bundesgericht unterscheide nicht zwischen vorbestehender und neu geschaffener Drohung- bzw. Drucksituation. Zudem sei unbestrittenmassen bereits der ursprüngliche befristete Mietvertrag einseitig von der Berufungsbeklagten statuiert worden und sie, die Berufungsklägerin, habe keine Möglichkeiten gehabt, bei der Optionsklausel mitzuwirken, was die Vorinstanz hätte berücksichtigen müssen. Ein langfristiges Mietverhältnis bzw. eine weitere feste Vertragsdauer nach Ablauf des ersten Vertrages ohne massive Mietzinserhöhung sei für sie, die Berufungsklägerin, auch eine wesentliche Vertragsbedingung gewesen. So sei auch die entsprechende Optionsklausel verstanden worden, als Verlängerungsmöglichkeit zu einem fairen und nachvollziehbaren Mietzins. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfe ein Mieter auch berechtigterweise erwarten, dass ein neuer Mietzins den Grundsätzen der Kostenmiete entspreche und keinen übersetzten Ertrag ermögliche. Ihr, der Berufungsklägerin, könne jedenfalls nicht die Voraussehbarkeit entgegengehalten werden. Das gelte umso mehr, als im Zeitpunkt der Optionsausübung und der Nachtragsunterzeichnung infolge des Gewerbeflächenmangels bzw. der Gewerbeflächennot in tatsächlicher Hinsicht keine alternative Anschlusslösung und somit keine realistische Wahlfreiheit bestanden habe. Auf Grund der existenziellen Bedeutung des Mietobjekts für den Geschäftsbetrieb sei sie, die Berufungsklägerin, faktisch gezwungen gewesen, die Mietzinsanpassung zu akzeptieren (act. 2 S. 12 ff.).

5.2. Die Berufungsbeklagte bringt dagegen zusammengefasst vor, die Berufungsklägerin habe durch das Schreiben der Liegenschaftsverwaltung C. _____ GmbH vom 27. Januar 2022 (act. 5/5) rechtzeitig erfahren, welches nach Ansicht der Berufungsbeklagten der marktübliche Mietzins sei. Diesen Mietzins habe die Berufungsbeklagte durch entsprechende Abklärungen insbesondere über die Firma G. _____ AG in Erfahrung gebracht. Dass sie von diesem Mietzins überzeugt gewesen sei und kaum Verhandlungsspielraum gesehen habe, schade ihr nicht. Es habe der Berufungsklägerin offen gestanden, selbst eine Marktwertschätzung beizubringen. Die Berufungsklägerin habe sich bei ihren Überlegungen

aber auf die Regeln der Kostenmiete und die Höhe des Baurechtszinses beschränkt. Die G. _____ AG sei auch keinem Interessenkonflikt unterlegen, weil sie über das erforderliche Fachwissen verfüge, um den marktüblichen Mietzins zu ermitteln (act. 12 S. 7 f.). Weiter leite die Vorinstanz die Zustimmung der Berufungsklägerin zur Mietzinserhöhung und zum Verzicht auf die Anfechtungsmöglichkeiten nicht einzig aus deren formellen Unterschrift ab. Die Vorinstanz habe das beidseitige Verhalten der Parteien bis zur Unterzeichnung sorgfältig und umfassend gewürdigt. Hätte die Berufungsklägerin nicht zustimmen wollen, hätte sie auf die Unterzeichnung verzichten können, und ihr wären dann noch über sieben Monate Zeit geblieben, um ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden (act. 12 S. 9 f.). Zudem könne eine vertragliche Absprache wie vorliegend in Ziff. 3.3 des Mietvertrages nie einen Druck oder eine Abhängigkeit begründen. Wenn der Mieter wisse, dass die Verlängerung des Mietverhältnisses an Umstände geknüpft sei, die in der Zukunft liegen würden, vermöge ein solcher Umstand nie einen rechtlich verpönten Druck zu erzeugen. Vielmehr obliege es dem alleinigen Entscheid der Mietpartei, einen Mietvertrag mit einer solchen Verlängerungsmöglichkeit abzuschliessen oder darauf zu verzichten und sich um ein anderes Mietobjekt mit längerer fixer Vertragszeit oder einer echten Verlängerungsoption zu bewerben. Es sei auch falsch und aktenwidrig, dass sie, die Vermieterin, mehrmals Kündigungsandrohungen ausgesprochen habe. Auch habe die Beschwerdeführerin den ursprünglichen Vertrag nicht unfreiwillig und unter Druck unterzeichnet. Wäre sie insbesondere mit der Höhe des vereinbarten Mietzinses nicht einverstanden gewesen, hätte sie diesen anfechten und auf seine Missbräuchlichkeit überprüfen lassen können. Sofern die Beschwerdeführerin heute einen Willensmangel beim Abschluss des ursprünglichen Mietvertrages geltend machen wolle, hätte sie die entsprechenden Umstände bereits vor Vorinstanz darlegen müssen. Zudem handle es sich bei der Verlängerungsoption um eine in der Praxis übliche Regelung. Die Beschwerdeführerin habe bereits im Jahr 2018 gewusst, dass die Möglichkeit bestehe, dass der marktübliche Mietzins im Jahr 2022 nicht mehr ihren Vorstellungen entspreche und sie dann bei fehlender Einigung bzw. fehlender Zustimmung ihrerseits das Mietobjekt allenfalls verlassen müsse. Ziff. 3.3 des Mietvertrages sei klar und verständlich formuliert. Überdies wäre die einjährige Verwir-

kungsfrist für die Geltendmachung von Willensmängel und/oder Übervorteilung längst verstrichen. Zudem habe die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz lediglich ausgeführt, dass sie davon ausgegangen sei, dass der neue Mietzins maximal auf Basis des dannzumal geltenden Landesindexes erhöht werde. Dass dem nicht so gewesen sei, gehe klar und unmissverständlich aus dem Mietvertrag hervor. Auch handle es sich bei einem Mietvertrag mit einer mindestens fünfjährigen Vertragsdauer um ein langfristiges Verhältnis und bei einer unechten Vertragsoption sei die Höhe des Mietzinses mit einer entsprechenden Unsicherheit bezüglich des Erhöhungspotentials behaftet. Allerdings sei die Erhöhung des Mietzinses ohnehin zu relativieren. Die Beschwerdeführerin habe mit dem Preis von Fr. 127.--/m² bis zur Vertragsverlängerung von einem günstigen Mietzins profitiert, weshalb der neue Preis von Fr. 155.--/m² für die Gewerbefläche (ohne Parkplatz) nicht besonders hoch oder gar missbräuchlich gewesen sei. Ferner werde weiterhin bestritten, dass keine Alternative für die Anmiete eines Objekts bestanden habe. Objekte seien auf dem Markt durchaus vorhanden gewesen (act. 12 S. 11 ff.).

5.3. Schliesslich macht die Berufungsklägerin im Eventualstandpunkt eine Verletzung von zwingenden Bestimmungen der Missbrauchsgesetzgebung geltend (act. 2 S. 16-21). Die Berufungsbeklagte äussert sich in der Berufungsantwort auch hierzu (act. 12 S. 16 ff.). Auf diese Ausführungen ist angesichts des Ausgangs des Verfahrens allerdings nicht weiter einzugehen (vgl. E. 6 nachfolgend).

6.

6.1. Vorliegend ist demnach zu überprüfen, ob die Vorinstanz zu Recht eine konsensuale Mietzinserhöhung festgestellt hat. Eine konsensuale Mietvertragsänderung kann einen Verzicht auf die Einhaltung der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR rechtfertigen, sofern der Schutzzweck dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist der Fall, wenn feststeht, dass (i) die Mieterschaft über die Anfechtungsmöglichkeit informiert war, dass (ii) sie mit dem Verzicht auf das Formular bewusst zum Voraus auf die Anfechtung verzichtet hat und (iii) überdies ausgeschlossen werden kann, dass sie unter Druck stand (BGer 4A_637/2016 vom 3. März 2017 E. 2.1 m.w.H.).

6.2. Hinsichtlich der letzten Voraussetzung ging die Vorinstanz unter Auslegung von Ziff. 3.3 des Mietvertrages im Lichte des Vertrauensprinzips davon aus, dass ein unechtes Optionsrecht vorliege, weshalb mit einem möglichen Vertragsende zu rechnen gewesen wäre und ein solches keine Drucksituation zu begründen vermöge (vgl. E. 4.1 vorstehend; act. 5 S. 19 f. und 24 f.). Zur Qualifikation als unechtes Optionsrecht führte die Vorinstanz im Einzelnen aus, auf Grund der Formulierung in der Optionsklausel "*Um eine gültige Vertragsverlängerung der Mietdauer zu erwirken, sind die neuen Mietbedingungen schriftlich zu vereinbaren*" werde eindeutig, dass das Vertragsverhältnis nicht durch einseitige Willenserklärung der Klägerin hätte verlängert werden können, sondern es hierfür vielmehr der Zustimmung beider Parteien bedurft habe. Auch das Obergericht sei in einem ähnlich gelagerten Fall ebenfalls vom Vorliegen einer unechten Option ausgegangen (act. 5 S. 20 mit Hinweis auf OGer ZH NG190014 vom 17. Oktober 2019).

6.3. Diesen Ausführungen der Vorinstanz ist entgegenzuhalten, dass das erwähnte Obergerichtsurteil für den vorliegenden Entscheid nicht einschlägig ist, da die zu beurteilende Optionsklausel abweichend formuliert und der Fall gerade nicht ähnlich gelagert war. Während die Parteien dort die Modalitäten für eine mögliche Fortführung des Vertragsverhältnisses geregelt und vereinbart hatten, dass eine Offerte zu marktüblichen Konditionen zu unterbreiten sei und das Vertragsverhältnis definitiv ende, wenn sich die Parteien über eine Fortführung der Vertragsverhältnisses und die dabei massgebenden Vertragskonditionen nicht einigten (vgl. OGer ZH NG190014 vom 17. Oktober 2019, E. 3.4 f.), wird hier wörtlich der Berufungsklägerin "*das Recht eingeräumt, [xxx], den Mietvertrag um 5 Jahre, [xxx] zu verlängern*". Hinzu kommt, dass die wesentlichen Vertragspunkte (Mietobjekt und Mietzins) bereits hinreichend fixiert wurden: Das Mietobjekt steht fest, und es genügt im Übrigen Bestimmbarkeit, was hinsichtlich des Mietzinses mit der Formulierung "*ist die Vermieterin berechtigt, den Mietzins auf den für Neuvermietung derartiger Flächen erzielbaren Mietzins anzupassen*", also mit dem objektiven Kriterium des marktüblichen Mietzinses gegeben ist (BGer 4A_551/2008 vom 12. Mai 2009, E. 5.2). Vor diesem Hintergrund kann entgegen der Auffassung der Vorinstanz auch der letzte Satz von Ziff. 3.3 des Mietvertrages nach Treu und Glauben nicht anders verstanden werden, als dass bloss für die

Gültigkeit der neuen Mietbedingungen diese *schriftlich* zu vereinbaren sind, und nicht, dass wesentliche Vertragspunkte erst noch zu verhandeln sind und die Fortführung des Mietverhältnisses davon abhängig ist. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass es für die Verlängerung des Mietverhältnisses vorliegend gerade keiner Zustimmung der Berufungsbeklagten bedurfte. Dem Mieter wurde das Recht auf Verlängerung des Mietvertrages eingeräumt und nicht nur das Recht auf Verhandlungen von neuen Vertragsbedingungen mit dem Vermieter. Selbst wenn mit der Vorinstanz von einer unechten Option auszugehen wäre, wäre diese entsprechend der Auffassung der Kammer im von der Vorinstanz zitierten Entscheid als eine echte Option zu behandeln, wenn eine Einigung nur scheitert, weil sich die von der Option belastete Vermieterin nicht an die vorgegebenen Rahmenbedingungen hält (OGer ZH NG190014 vom 17. Oktober 2019, E. 3.5). Gerade das macht die Berufungsklägerin aber geltend. Ihrer Ansicht nach wurde mit dem durch die Berufungsbeklagte festgesetzten Mietzins die diesbezügliche Vereinbarung in der Option nicht eingehalten. Demnach kann die Frage nach der Qualifikation als echte oder unechte Option letztlich offen gelassen werden, denn in beiden Fällen durfte die Berufungsklägerin jedenfalls darauf vertrauen, dass das Mietverhältnis bei rechtsgültiger Ausübung des Optionsrechts ihrerseits mit einem marktüblichen Mietzins weitergeführt wird. Nachdem die Berufungsklägerin im Rahmen der Verhandlung des Nachtrages den Mietzins beanstandet hatte, stellte ihr die Berufungsbeklagte bei Nichtunterzeichnung des Verlängerungsvorschlages das Ende des Mietverhältnisses in Aussicht (vgl. act. 5 S. 14; act. 6/5/6-11 und act. 6/5/15-18). Das entspricht einer Kündigungsandrohung, die ohne Weiteres eine Drucksituation zu begründen vermag (vgl. MRA 4/13 S. 4; SARA OESCHGER/PETER ZAHRADNIK, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 475). Ferner weist die Berufungsklägerin nach, mit dem Verzicht auf die Einhaltung der Formularpflicht nicht einverstanden gewesen zu sein und von der Berufungsbeklagten auch in dieser Hinsicht bei fehlendem Akzept durch die Androhung des Endes des Mietverhältnisses unter Druck gesetzt worden zu sein (vgl. act. 6/5/16-19). Daher ist davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin nicht freiwillig auf die Anfechtungsrechte verzichtete. Dass sie die von der Berufungsbeklagten vorbereitete Vertragsänderung mit dem darin enthaltenen Verzicht dennoch unter-

schrieben hat, ändert daran nichts. Der Berufungsklägerin blieb auf Grund der von der Berufungsbeklagten geschaffenen Drucksituation letztlich keine andere Möglichkeit, als den von der Berufungsbeklagten ausgearbeiteten Nachtrag (act. 6/5/21) – mit dem ihrer Ansicht nach zu hohen Mietzins und dem Verzicht auf die Anfechtungsrechte – zu unterschreiben und anschliessend anzufechten, um ihn nach Massgabe der in Ziffer 3.3 vereinbarten Bedingungen des Mietvertrages gerichtlich überprüfen zu lassen.

6.4. Aus diesen Gründen liegt keine konsensuale Mietvertragsänderung vor. Die Vorinstanz hat mithin zu Unrecht die ihr vorgelegte Klage abgewiesen und auf die Überprüfung des angefochtenen Mietzinses verzichtet. Dementsprechend wurde ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt, weshalb der angefochtene Entscheid vollumfänglich aufzuheben und an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung zurückzuweisen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO). Dementsprechend erübrigt sich einerseits an dieser Stelle eine Auseinandersetzung mit den weiteren Vorbringen der Parteien. Andererseits ist die Anschlussberufung der Berufungsbeklagten als gegenstandslos geworden abzuschreiben (Art. 242 ZPO).

7.

7.1. Die Prozesskosten für das Berufungsverfahren setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Gebühr richtet sich sodann nach Massgabe dessen, was vor der Beschwerdeinstanz noch im Streit ist (§ 12 Abs. 2 GebV OG).

7.2. Der Streitwert im vorliegenden Verfahren setzte die Vorinstanz auf Fr. 21'981.-- fest (streitige Mietzinsherabsetzung von Fr. 366.35/Mt. x 12 x 5; act. 5 S. 4 und S. 27). Zu Recht weist die Berufungsbeklagte indes darauf hin, dass der streitige Betrag von Fr. 366.35 der Differenz des bisherigen Nettomietzinses (Fr. 1'668.10) und des im Nachtrag vom 23. August 2022 festgelegten Nettomietzinses (Fr. 2'034.45) entspricht, die Berufungsklägerin aber eine Senkung

des Mietzinses verlange (vgl. act. 12 S. 5). Tatsächlich verlangt die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren die Senkung des Mietzinses von Fr. 2'034.45 auf Fr. 1'183.-- (act. 2 S. 2, vgl. auch act. 6/20 S. 2), was einer Differenz von Fr. 851.45 entspricht. Aufgerechnet ergibt das einen Streitwert von Fr. 51'087.-- (Fr. 851.45/Mt. x 12 x 5). Unter Berücksichtigung dieses Streitwerts ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 4'230.-- festzusetzen. Sie wurde im Umfang von Fr. 2'650.-- von der Berufungsklägerin sichergestellt (act. 9). Die Parteientschädigung ist in Anwendung der §§ 2, 4, 11 und 13 AnwGebV auf Fr. 5'320.-- festzusetzen.

7.3. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 1 und 4 ZPO). Dies erscheint vorliegend angezeigt.

Es wird erkannt:

1. Das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 15. Oktober 2024 wird aufgehoben und die Sache wird zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Anschlussberufung wird abgeschrieben.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'230.-- festgesetzt.
4. Es wird vorgemerkt, dass die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren einen Kostenvorschuss von Fr. 2'650.-- geleistet hat.
5. Die Höhe der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 5'320.-- festgesetzt.
6. Im Übrigen wird die Regelung der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsklägerin unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

8. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 51'087.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. et phil. D. Glur

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: