

Application du droit
d'office ; devoir de
motivation du recours ;
contestation de l'état
de fait

**Art. 42 al. 1 et 2, 97 al. 1,
105 al. 2, 106 al. 1 et 2 LTF**

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est lié ni par les arguments avancés dans le recours ni par les considérants de l'instance précédente ; il peut admettre un recours pour un motif autre que celui invoqué ou le rejeter par un raisonnement autre que celui adopté par l'instance précédente. Vu le devoir de motivation de la partie recourante (art. 42 al. 1 et 2 LTF), il n'examine toutefois que les griefs invoqués dans le recours, à moins d'un vice manifeste. Le recours doit se référer aux considérants de la décision attaquée et montrer en quoi ceux-ci violent le droit (consid. 1.2).

Le Tribunal fédéral se fonde sur l'état de fait établi par l'instance précédente, qui comprend tant les faits de la vie (*Lebenssachverhalt*) que les éléments relatifs au déroulement du procès (*Prozesssachverhalt*). Il ne peut rectifier ou compléter les faits que s'ils sont manifestement inexacts (c'est-à-dire arbitraires) ou s'ils ont été établis en violation du droit (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF). La critique de l'état de fait est soumise à un devoir de motivation qualifié (art. 106 al. 2 LTF).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.,
2. C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Peter Nideröst, Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 3. Oktober 2023 (NG220014-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. B. und C. (Mieterinnen, Beschwerdegegnerinnen) schlossen am 28. März 2018 mit einer Erbgemeinschaft einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung in U. Bereits davor bestand ein Mietvertrag zwischen dieser Erbgemeinschaft und B., die seit dem 15. August 2005 in der betreffenden Wohnung gelebt hatte. Im neuen Mietvertrag vom 28. März 2018 wurde als Mietbeginn der 1. Juli 2018 festgelegt und eine dreimonatige Kündigungsfrist auf Ende März, Ende Juni oder Ende September vereinbart. Es wurde ein monatlicher Nettomietzins von Fr. 1'795.-- vereinbart. Dieser beruhte auf einem Referenzzinssatz von 1.5 %, einem Landesindex der Konsumentenpreise von 101.1 Punkten und einem "Kostenstand 2015". Zudem wurde folgender Vorbehalt angebracht:

"- aufgelaufene Reserve als Berechnungsstand bis Vertragsabschluss CHF 52.50 / 3.0 %
- weitere: Der Mietvorbehalt beträgt CHF 630.-- / Jahr. Die Erhöhung tritt ab dem 1. Juli 2021 in Kraft."

A.b. Am 30. September 2019 kaufte A. (Vermieterin, Beschwerdeführerin) die betreffende Liegenschaft von der Erbgemeinschaft für Fr. 9'160'000.--, womit der Mietvertrag vom 28. März 2018 auf sie überging.

A.c. Mit amtlichem Formular vom 8. März 2021 teilte die Vermieterin den Mieterinnen eine Erhöhung des Nettomietzinses per 1. Juli 2021 auf Fr. 1'839.-- mit. Als Begründung gab sie an:

**"Anpassung Berechnungsstand Reserve CHF 52.50 / 3.0 % auf CHF 44.50 / 1.50 %
Auflösung Vorbehalt aufgelaufene Reserve als Berechnungsstand bis Vertragsabschluss CHF 44.50."**

A.d. Mit Schreiben und Formular vom 12. April 2021 kündigte die Vermieterin den Mieterinnen per 30. September 2021 und bot gleichzeitig eine einmalige Erstreckung bis 31. März 2022 sowie ein jederzeitiges Auszugsrecht auf Ende eines jeden Monats mit einer 30-tägigen Anzeigefrist an. Die Kündigung begründete die Vermieterin damit, dass die gesetzlich zulässige Nettorendite nicht erreicht werde. **Die Mieterinnen fochten die Kündigung am 12. Mai 2021 bei der Schlichtungsbehörde Zürich an, die nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung am 26. August 2021 die Klagebewilligung erteilte.**

A.e. Mit Formular und Begleitschreiben vom 10. Dezember 2021 eröffnete die Vermieterin den Mieterinnen eine weitere Erhöhung des Nettomietzinses per 1. April 2022 auf Fr. 2'794.--. Als Begründung nannte sie eine "Anpassung an eine kostendeckende Nettorendite aufgrund Handänderung". **Diese Mietzinserhöhung fochten die Mieterinnen am 17. Januar 2022 bei der Schlichtungsbehörde an.**

B.

Am 6. Oktober 2021 klagten die Mieterinnen beim Mietgericht Zürich und beantragten, die Kündigung vom 12. April 2021 sei für ungültig zu erklären. Noch vor der Hauptverhandlung zog C. aus der Wohnung aus.

Nachdem die Mieterinnen an der mietgerichtlichen Hauptverhandlung vom 7. April 2022 ihre Klage betreffend Kündigungsschutz begründet und die Vermieterin diese beantwortet hatte, verzichteten sie auf die Durchführung des bereits hängigen Schlichtungsverfahrens betreffend Anfechtung der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021.

Darauf nahm das Mietgericht das Schlichtungsgesuch als Klage entgegen und vereinigte die beiden Verfahren auf Anfechtung der Kündigung vom 12. April 2021 und Anfechtung der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021. An der Fortsetzung der Hauptverhandlung vom 13. Juni 2022 erstatteten die Parteien zu beiden Streitgegenständen ihre Parteivorträge.

Mit Urteil vom 22. August 2022 wies das Mietgericht die Klage ab, erklärte die Kündigung vom 12. April 2021 für gültig und verweigerte den Mieterinnen eine Erstreckung. Die Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 beurteilte es nicht.

C.

Die dagegen erhobene Berufung der Mieterinnen hiess das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 3. Oktober 2023 gut.

Es erklärte die Kündigung vom 12. April 2021 und die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 für ungültig und hob sie auf.

D.

Die Vermieterin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das obergerichtliche Urteil sei teilweise aufzuheben. Die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 sei für nicht missbräuchlich zu erklären. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht oder das Mietgericht zurückzuweisen.

Die Mieterinnen tragen auf Abweisung der Beschwerde an, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache an das Obergericht zurückzuweisen.

Das Obergericht verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beschwerde wurde mangels Begründung am 15. November 2023 abgelehnt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 148 IV 155 E. 1.1; 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. **Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen.** Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) **behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind;** es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). **Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht.** Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). **Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten** (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). **Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus** (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

1.3. **Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat** (Art. 105 Abs. 1 BGG). **Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt** (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). **Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können** (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). **"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich"** (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). **Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen** (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

2.

Die Vorinstanz erklärte die Kündigung vom 12. April 2021 wegen Treuwidrigkeit für ungültig. Dabei äusserte sie sich in einem obiter dictum ausführlich zur Zulässigkeit der Ertragsoptimierungskündigung im Allgemeinen. Diese Erwägungen ficht die Beschwerdeführerin nicht an.

Hingegen wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die vorinstanzliche Erwägung, wonach die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 ungültig sei. Dabei rügt sie eine Verletzung von Art. 269d Abs. 1 OR i.V.m. Art. 18 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11). Insbesondere beanstandet sie die vorinstanzliche Begründung, wonach sie mit der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 das Recht verwirkt habe, am 10. Dezember 2021 eine weitere Mietzinserhöhung vorzunehmen. Zudem nehme die Vorinstanz fälschlicherweise an, sie habe die zweite Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 mit einer unzulässigen Bedingung verknüpft.

3.

Die Erstinstanz hatte die Kündigung vom 12. April 2021 für gültig erklärt und den Beschwerdegegnerinnen eine Erstreckung verweigert. Sodann hatte sie festgehalten, die nur "eventuell ausgesprochene und angefochtene Mietzinserhöhung" erweise sich damit als "obsolet". Entsprechend hatte sie auf eine materielle Beurteilung der Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung verzichtet.

4.

4.1. Anders als die Erstinstanz gelangte die Vorinstanz zum Schluss, die Kündigung vom 12. April 2021 sei ungültig. In der Folge prüfte sie die Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021.

Sie erwog, nach dem Erwerb der Liegenschaft sei es der Beschwerdeführerin freigestanden, den Mietzins nach der absoluten Methode anzupassen. Allerdings habe sie am 8. März 2021 vorbehaltlos eine Mietzinserhöhung erklärt. Daran sei sie gebunden gewesen. Eine weitere Mietzinserhöhung gestützt auf die absolute Methode sei damit ausgeschlossen gewesen. Nach der relativen Methode werde das Vertrauen der Mieterschaft in das bisherige rechtsgeschäftliche Verhalten der Vermieterschaft geschützt. Namentlich dürfe die Mieterschaft davon ausgehen, dass der vertraglich vereinbarte oder nachträglich angepasste Mietzins der Vermieterschaft einen zulässigen und genügenden Ertrag verschaffe, sofern dessen Ungenügen nicht durch einen hinreichenden Vorbehalt zum Ausdruck gebracht werde (vgl. BGE 121 III 163 E. 2c). Ohne Belang sei eine allfällige Rechtsunkenntnis der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 oder ein allfälliger Irrtum über das Ausmass der zulässigen Mietzinserhöhung. Unerheblich sei auch, ob nach der relativen Methode eine Bindung an das eigene rechtsgeschäftliche Handeln besteht. Denn auch hier gelte der Vertrauensgrundsatz, welcher an einen objektiven Massstab anknüpfe. Schliesslich hielt die Vorinstanz fest, im vorliegenden Fall falle eine neuerliche Anpassung des Mietzinses nach nur 9 Monaten ausser Betracht. Diese Dauer erscheine jedenfalls zu kurz.

Die Beschwerdeführerin brachte bereits im kantonalen Verfahren vor, in Wahrheit habe sie am 8. März 2021 überhaupt keine Anpassung nach der absoluten oder relativen Methode vorgenommen, sondern nur den Vorbehalt vollzogen. Dies ist gemäss Vorinstanz nicht entscheidend. Denn so oder anders habe die Beschwerdeführerin mit der Anzeige der Mietzinserhöhung bei den Beschwerdegegnerinnen das berechtigte Vertrauen geweckt, sie erziele jetzt einen ausreichenden Ertrag. Andernfalls hätte sie einen neuen Vorbehalt anbringen oder den Vorbehalt im nicht ausgeschöpften Umfang erneuern müssen (vgl. BGE 121 III 163 E. 2c). Die Vorinstanz ergänzte, die Beschwerdeführerin habe in ihrer Berufungsantwort zur Frage des Kündigungsschutzes eingeräumt, dass wegen der vorbehaltlosen Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 eine spätere Mietzinsanpassung nach der absoluten Methode ausgeschlossen gewesen sei; falls die Kündigung ungültig sein sollte, könne nicht mehr von einer vorbehaltlosen Anpassung gesprochen werden und sei eine Mietzinsanpassung nach der absoluten Methode doch noch möglich gewesen. Diese Argumentation der Beschwerdeführerin hielt die Vorinstanz für nicht nachvollziehbar. Ob die Beschwerdeführerin mit der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 bei den Beschwerdegegnerinnen ein berechtigtes Vertrauen geweckt habe, könne nicht davon abhängen, ob die später ausgesprochene Kündigung sich als missbräuchlich erweise. **Die Vorinstanz schloss, die Beschwerdeführerin habe am 8. März 2021 keinen Vorbehalt angebracht und damit bei den Beschwerdegegnerinnen ein berechtigtes Vertrauen geweckt, dass sie mit dem neuen Mietzins einen ausreichenden Ertrag erziele. Daher sei es der Beschwerdeführerin versagt gewesen, nur 9 Monate später die vorbehaltlose Mietzinsanpassung als ungenügend auszugeben** (BGE 124 III 67 E. 3; 121 III 163 E. 2c). **Die Mietzinserhöhung der Beschwerdeführerin vom 10. Dezember 2021 erweise sich deshalb als missbräuchlich gemäss Art. 269 f. OR und sei für ungültig zu erklären.**

4.2. In einer Eventualbegründung ergänzte die Vorinstanz, die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 sei auch unwirksam, weil die Beschwerdeführerin im Begleitschreiben festgehalten habe, der Mietzins werde per 1. April 2022 angepasst für den Fall, dass "wider Erwarten gerichtlich rechtskräftig festgestellt werden sollte", dass die Kündigung vom 12. April 2021 ungültig sei. Damit beabsichtigte die Beschwerdeführerin nach eigenen Angaben, dass der Mietzins nur unter der Bedingung erhöht wird, dass die Kündigung dereinst gerichtlich für ungültig erklärt wird. Bei Gültigkeit der Kündigung sollte die Mietzinserhöhung keine Geltung haben. Die Vorinstanz erwog, von einem solchen Verständnis seien auch die Erstinstanz und die Beschwerdegegnerinnen ausgegangen. Die Vorinstanz verwies auf Art. 269d OR, wonach der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen kann. Diese Bestimmung gebe der Vermieterschaft im Sinne eines Gestaltungsrechts die Möglichkeit, durch blosse Abgabe einer formgebundenen

Willenserklärung eine Vertragsänderung auf einen zukünftigen Zeitpunkt hin vorzunehmen. Mietzinserhöhungen seien deshalb wie grundsätzlich alle Gestaltungsrechte bedingungsfeindlich. Nur in Ausnahmefällen, wenn trotz der Bedingung keine ungewisse Rechtslage entstehe, sei eine bedingte Ausübung von Gestaltungsrechten zulässig, insbesondere wenn der Bedingungseintritt vom Willen der Gegenseite abhängt. Solches sei hier nicht der Fall. Die Mietzinserhöhung sollte nur dann wirksam werden, wenn ein Gericht die Kündigung für ungültig erklärt. **Eine solche Unsicherheit über die Mietzinshöhe sei der Gegenseite nicht zumutbar, sodass die von der Beschwerdeführerin bedingt ausgesprochene Mietzinserhöhung bereits aus diesem Grund unwirksam sei.**

5.

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, dringt nicht durch.

5.1. Zunächst rügt sie die vorinstanzliche Erwägung, wonach sie mit der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 das Recht verwirkt habe, bereits am 10. Dezember 2021 eine weitere Mietzinserhöhung vorzunehmen.

5.1.1. Die Beschwerdeführerin schildert ausführlich die Verhandlungen, welche die Beschwerdegegnerinnen mit der damaligen Vermieterschaft geführt hatten, bevor es zum Abschluss des Mietvertrags vom 28. März 2018 kam. Dabei verweist sie auf die Memoranden der Besprechungen vom 17. Februar 2018, 6. März 2018 und 22. März 2018. Sie trägt vor, sowohl die Höhe des neuen Mietzinses als auch dessen Inkraftsetzung seien beim Abschluss des Mietvertrags vom 28. März 2018 verbindlich vereinbart worden. Darum hätte die Erhöhung per 1. Juli 2021 auch ohne amtliches Formular erfolgen können, analog der Praxis zur Mietzinsanpassung bei gestaffelten Mietzinsen. Mit der Formularanzeige vom 8. März 2021 sei keine einseitige Mietzinserhöhung im eigentlichen Sinn erfolgt. Stattdessen sei bloss vollzogen worden, was die Parteien bereits beim Abschluss des Mietvertrags vom 28. März 2018 per 1. Juli 2021 vereinbart hätten. **Weil es nur "um einen Vollzug der vertraglich vereinbarten, zweistufigen und gestaffelten Anpassung" gegangen sei, habe sie keinen Vorbehalt anbringen müssen.**

5.1.2. Die Rüge ist unbegründet.

Im Ergebnis macht die Beschwerdeführerin geltend, im Mietvertrag vom 28. März 2018 zwischen den Beschwerdegegnerinnen und der damaligen Vermieterschaft sei eine Mietzinsstaffelung vereinbart worden. **Gemäss Art. 269c OR ist die Vereinbarung gestaffelter Mietzinse nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird (lit. a), wenn der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird (lit. b) und wenn der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird (lit. c). Diese kumulativen Voraussetzungen erfüllt der Mietvertrag vom 28. März 2018 nicht.** Er enthält nur einen Mietzinsvorbehalt von Fr. 630.-- pro Jahr, der ab dem 1. Juli 2021 ausgeschöpft werden konnte. **Deshalb geht die Beschwerdeführerin fehl, wenn sie von einem gestaffelten Mietzins ausgeht.** Im Übrigen legt sie nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Bestimmungen zu gestaffelten Mietzinsen analoge Anwendung finden sollten.

Die Beschwerdeführerin führt aus, die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 sei nur eine Vollzugserklärung gewesen, weshalb die Formularpflicht nicht gegolten habe. Diese Argumentation baut die Beschwerdeführerin auf der Prämisse auf, dass im Mietvertrag vom 28. März 2018 ein gestaffelter Mietzins vereinbart wurde. Nachdem diese falsche Annahme widerlegt wurde, braucht nicht weiter darauf eingegangen zu werden.

Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen Vorbehalt gemäss Art. 18 VMWG in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der ersten Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 eine Anpassung an die höchstzulässige Nettoendite hätte vornehmen können. Dieses Recht stand ihr zu, weil sie die Liegenschaft am 30. September 2019 gekauft hatte. Unerheblich ist, ob die Beschwerdeführerin am 8. März 2021 Kenntnis vom Urteil 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020 = BGE 147 III 14 hatte. **Entscheidend ist, wie die Beschwerdegegnerinnen die Mietzinserhöhung vom 8.**

März 2021 nach Treu und Glauben verstehen durften und mussten. Wie die Vorinstanz schlüssig erwog, weckte die Beschwerdeführerin mit der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 bei den Beschwerdegegnerinnen das berechnigte Vertrauen, sie erziele nun einen ausreichenden Ertrag. Andernfalls hätte sie gestützt auf Art. 18 VMWG einen neuen Vorbehalt anbringen oder den Vorbehalt im nicht ausgeschöpften Umfang erneuern müssen.

5.2. Sodann wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die vorinstanzliche Eventualbegründung, wonach die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 unwirksam sei, weil sie an eine Bedingung geknüpft gewesen sei.

5.2.1. Die Beschwerdeführerin trägt zusammengefasst vor, die Beschwerdegegnerinnen hätten sich im kantonalen Verfahren nie auf den Standpunkt gestellt, die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 sei mit einer Bedingung verknüpft. Somit stehe fest, dass sie das Begleitschreiben vom 10. Dezember 2021 nicht dahingehend verstanden hätten, dass es eine Bedingung enthält. **Die Vorinstanz habe daher zu Unrecht angenommen, das Begleitschreiben vom 10. Dezember 2021 enthalte eine Bedingung.** Für die Beschwerdegegnerinnen habe keine rechtlich relevante Unsicherheit über die Mietzinshöhe bestanden. Ohnehin liege keine Bedingung im eigentlichen Sinne vor. Mit dem Begleitschreiben habe die Beschwerdeführerin nur klarstellen wollen, "dass mit dieser Mietzinsanpassung auf einen Zeitpunkt nach Aussprechung der Kündigung (30. September 2021) die früher bereits ausgesprochene Kündigung vom 12. April 2021 deswegen nicht als aufgehoben gilt und weiterhin daran festgehalten wird".

5.2.2. Die Rüge ist unbegründet.

Nach dem Grundsatz iura novit curia ist es ohne Belang, ob die Beschwerdegegnerinnen im kantonalen Verfahren geltend gemacht haben, die Mietzinserhöhung sei unwirksam, weil sie unter einer Bedingung ausgesprochen wurde. **Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, wenn sie vorträgt, sie habe den Beschwerdegegnerinnen nur erklären wollen, dass die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 keinen Widerruf der Kündigung vom 12. April 2021 bedeute. Dies hätte die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnerinnen ohne Umschweife mitteilen können, indem sie beispielsweise geschrieben hätte, an der Kündigung vom 12. April 2021 werde trotz der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 festgehalten.**

5.3. Nach dem Gesagten verletzte die Vorinstanz kein Bundesrecht, indem sie die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 für ungültig erklärte.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerinnen angemessen zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 und 2 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. Februar 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Matt