

Tribunal fédéral – 4A_82/2024
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 19 août 2024

Divers ; sous-location ;
dispositions générales

Modification unilatérale du
contrat de bail au
détriment du locataire ;
abus de droit

Art. 269d al. 2 et 3 CO ;
270b CO ; 2 CC



Selon l'art. 269d al. 2 CO en lien avec l'al. 3, **les modifications du contrat au détriment du locataire, faites unilatéralement par le bailleur sont nulles** lorsqu'elles ne sont **pas notifiées au moyen de la formule officielle**, lorsque les **motifs ne sont pas indiqués** ou lorsqu'elles sont assorties d'une **résiliation ou d'une menace de résiliation** (consid. 3.1.1).

Si les conditions de l'art. 269d al. 2 CO sont respectées, le locataire a tout de même la possibilité de contester les modifications unilatérales à son détriment lorsque celles-ci sont abusives (art. 270b CO). Le caractère abusif **s'examine au regard de l'art. 2 CC**. La doctrine est divisée sur la question de savoir si, pour déterminer l'admissibilité des modifications unilatérales au détriment du locataire, il faut examiner le caractère tolérable de la modification (de ce fait, seules des modifications secondaires devraient être possibles) ou si l'abus de droit doit être exclu lorsque la modification repose sur des « motifs raisonnables » (consid. 3.1.2).

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

Stadt A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg P. Müller, Rohrer Müller Partner AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christian Suffert und Rechtsanwältin Monika Vogel Jost,
Suffert Neuenschwander & Partner,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Miete; einseitige Vertragsänderung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 19. Dezember 2023 (NG230011-O/U).

Sachverhalt:

A.

Die Stadt A. (Beschwerdeführerin) schloss am 1. November 1995 mit B. (Beschwerdegegnerin) und

deren (mittlerweile verstorbenen) Ehemann einen Mietvertrag über ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus an der U.strasse in A. für monatlich Fr. 2'860.-- ab.

Mit Formular vom 21. August 2020 teilte die Beschwerdeführerin der Mieterin mit, dass ab dem 1. Januar 2024 "Zusatzpflichten auf Basis VGV [gemeint der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018; {AS 846.100}]" gelten würden. Die Verordnung sehe Bestimmungen zu Wohnsitz, Wohnungsbelegung, wirtschaftlichen Verhältnissen, Einkommensentwicklung, persönlichem Gebrauch, Untervermietung sowie Informations- und Auskunftspflichten bzw. Auskunftsermächtigungen vor. Diese Bestimmungen würden allenfalls im bestehenden Mietvertrag enthaltene Bestimmungen ersetzen oder ergänzen.

A.a. Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren erhob die Beschwerdegegnerin am 2. September 2021 beim Mietgericht Zürich Klage und beantragte, die mit Formular vom 21. August 2020 angezeigten einseitigen Mietvertragsänderungen seien für nichtig, eventualiter für missbräuchlich zu erklären und aufzuheben.

Das Mietgericht hiess die Klage am 19. Juli 2023 gut und erklärte die Vertragsänderungsanzeige vom 21. August 2020 für missbräuchlich, soweit sie sich nicht als nichtig erweise und über eine blosser Absichtserklärung hinausgehe und soweit sich die Mieterin mit der Anpassung nicht einverstanden erklärt habe.

Das Obergericht des Kantons Zürich wies die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin am 19. Dezember 2023 ab.

B.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin, das angefochtene Urteil sei aufzuheben, die Klage sei abzuweisen und es sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsänderung vom 21. August 2020 gültig sei. Eventualiter sei die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuem Entscheid an das Obergericht zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin hat die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, beantragt. Die Parteien haben repliziert und dupliziert. Das Obergericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Entscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist nach den unbestrittenen und nachvollziehbaren Angaben der Vorinstanz erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt der genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

Dies gilt aber nicht, soweit die Beschwerdeführerin beantragt, es sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsänderung vom 21. August 2020 gültig sei. Die Beschwerdeführerin begründet im Rahmen der Eintretensvoraussetzungen nicht, dass sie über die Klageabweisung hinaus ein gesondertes Feststellungsinteresse hätte (BGE 135 III 378 E. 2.2; 119 II 368 E. 2a; Urteil 4A_255/2021 vom 22. März 2022 E. 1.2.1). Die Rechtmässigkeit der Klausel betreffend den persönlichen Gebrauch der Sache durch die Mieterin ist zudem gemäss Feststellungen der Erstinstanz, worauf die Vorinstanz verwiesen hat, seitens der Beschwerdegegnerin anerkannt.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (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 ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

2.2. 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). Das Bundesgericht 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 (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip nach 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. 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 mit Hinweisen).

3.

Streitig und zu prüfen ist, ob die mit Formular vom 21. August 2020 mitgeteilten einseitigen Mietvertragsänderungen gültig sind (oben E. 1). Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 269d Abs. 3 OR sowie der Datenschutzgesetzgebung.

3.1.

3.1.1. **Gemäss Art. 269d Abs. 2 OR sind Mietzinserhöhungen nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht. Dies gilt nach Art. 269d Abs. 3 OR auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, "sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen". Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts werden von Art. 269d Abs. 3 OR grundsätzlich sämtliche Änderungen des Mietvertrages erfasst, die eine einseitige Verschlechterung der Situation des Mieters nach sich ziehen** (BGE 125 III 62 E. 2b; Urteil 4A_74/2021 vom 30. April 2021 E. 2.2.1). Der Geltungsbereich von Art. 269d OR ist nicht von vornherein auf vertragliche Änderungen beschränkt, welche das bisherige Gleichgewicht der Leistungen zu Lasten des Mieters verändern. Ob sich die Änderung zu Lasten des Mieters auswirkt, ist vielmehr Ergebnis der Beurteilung im Anfechtungsverfahren und gehört zur materiellen Missbrauchsprüfung (BGE 125 III 231 E. 3b).

3.1.2. **Genügt der Vermieter den Begründungsanforderungen von Art. 269d OR - ist mithin die Mietzinserhöhung oder die anderweitige einseitige, zu Lasten des Mieters ausfallende, Mietvertragsänderung nicht nichtig -, steht dem Mieter trotzdem die Möglichkeit offen, gegen diese vorzugehen, sofern sie missbräuchlich im Sinne von Art. 269 f. OR sind (Art. 270b OR).**

Weder Art. 269d Abs. 3 OR noch Art. 270b Abs. 2 OR enthalten einen Massstab für die Missbräuchlichkeit einseitiger Vertragsänderungen. Dennoch unterliegen auch sie der gerichtlichen Missbrauchsprüfung. **Diese hat mangels direkter Regelung im Mietrecht dem allgemeinen Missbrauchsverbot gemäss Art. 2 ZGB zu folgen** (Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1998, N. 175 zu Art. 269d OR sowie N. 22-25 zu Art. 270b OR (Urteil 4A_74/2021 vom 30. April 2021 E. 2.3.1).

Nach Art. 2 Abs. 1 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln. Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist einzelfallweise in Würdigung der gesamten Umstände zu bestimmen (BGE 140 III 583 E. 3.2.4; 138 III 401 E. 2.2), wobei Rechtsmissbrauch restriktiv anzunehmen ist (BGE 143 III 666 E. 4.2; 139 III 24 E. 3.3). **Ein typischer Fall von Rechtsmissbrauch ist die Rechtsausübung, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde** (BGE 138 III 401 E. 2.2; 137 III 625 E. 4.3; je mit Hinweis). **Die Geltendmachung eines Rechts ist ferner missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnigte Erwartungen enttäuscht** (BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2). Widersprüchliches Verhalten und damit Rechtsmissbrauch kann sodann auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 143 III 55 E. 3.4; 138 III 401 E. 2.2).

In der Lehre ist umstritten, ob für die inhaltliche Zulässigkeit einer einseitigen Vertragsänderung an die Zumutbarkeit der Änderung anzuknüpfen ist und daher auch bei Vorliegen sachlicher Gründe nur untergeordnete Leistungsschmälerungen möglich sein sollen oder ob Missbrauch ausgeschlossen ist, wenn objektiv betrachtet "raisonable Gründe" für die Änderung vorliegen (vgl. Urteil 4A_74/2021 vom 30. April 2021 E. 2.3.1; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 11 zu Art. 269d OR; Peter Higi, a.a.O., N. 175 zu Art. 269d OR).

3.2.

3.2.1. In der vorliegenden Streitigkeit geht es um folgende Mietvertragsänderungen:

"Wohnsitz, Wohnungsbelegung

Die Mietpartei verpflichtet sich, den zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt A. anzumelden und diesen während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten. Die Wohnung darf nicht als Zweitwohnung verwendet werden. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung. Die Missachtung dieser Vorschriften berechnigt die Vermieterin den Mietvertrag zu kündigen.

Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Mietobjekts darf die Zahl der Zimmer um höchstens eins unterschreiten. Bei höherer Unterschreitung gilt das Mietobjekt als unterbelegt. Bei der Berechnung der minimal erforderlichen Personenzahl werden nur Personen berücksichtigt, welche die Wohnsitzvorschriften erfüllen.

Die Einhaltung der Belegungsvorschriften ist für die Vermieterin eine unabdingbare Voraussetzung für die Erfüllung des Mietvertrags. Bei deren Verletzung ist ein Wohnungswechsel erforderlich, falls der vertragsgemässe Zustand nicht anderweitig hergestellt werden kann. Die Vermieterin macht der Mietpartei bei einer Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mietpartei die Ersatzangebote ab oder kann die Vermieterin keine Ersatzangebote unterbreiten, die den Vorgaben der VGV entsprechen, ist die Vermieterin berechnigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Wirtschaftliche Verhältnisse, Einkommensentwicklung

Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietpartei müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Massgebend sind der Bruttomietzins und das steuerrechtlich massgebende Einkommen des gesamten Haushalts. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das 200'000 Franken übersteigt, wird dem massgebenden Einkommen zugerechnet.

Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das massgebende Einkommen gemäss Absatz 1 über 70'000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt. Bei Verletzung des angemessenen Verhältnisses kann die Vermieterin von der Mietpartei einen Wohnungswechsel verlangen.

Wird ein Wohnungswechsel verlangt, macht die Vermieterin nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote. Lehnt die Mietpartei diese ab oder kann die Vermieterin keine Ersatzangebote unterbreiten, die den Vorgaben der VGV entsprechen, ist die Vermieterin berechnigt, den Mietvertrag zu kündigen. Bei einem massgebenden Haushaltseinkommen über 230'000 Franken kann das Mietverhältnis von der Vermieterin ohne Ersatzangebot gekündigt werden.

Die Mietpartei ist sich bewusst und anerkennt, dass sich die vorgenannten Verhältniszahlen, Anteile und Frankenwerte im Zuge einer allfälligen Anpassung der VGV ändern können und ab Inkraftsetzung der Änderungen auch für diesen Mietvertrag Gültigkeit haben. Die Mietpartei wird über solche Änderungen gegebenenfalls schriftlich informiert.

Persönlicher Gebrauch, Untervermietung

Die Mietpartei verpflichtet sich, die gemietete Wohnung während der gesamten Vertragsdauer selber zu bewohnen. Die Missachtung dieser Vorschrift berechtigt die Vermieterin, den Mietvertrag zu kündigen. Vorbehalten bleibt die zulässige Untervermietung gemäss nachfolgenden Absätzen 2 und 3. Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dabei gilt Folgendes: Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermietpartei gelten die Bestimmungen betreffend Wohnsitz, Belegung und wirtschaftliche Verhältnisse für den Haushalt der Mietpartei als Ganzes. Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat. Sie hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.

Untervermietungen, welche die im vorstehenden Absatz erwähnten Voraussetzungen für eine teilweise oder vollständige Untervermietung nicht erfüllen sowie kurzzeitige Vermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen gelten für die Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR und berechtigen sie, die entsprechende Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern. Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Informations- und Auskunftspflicht/Auskunftsbevollmächtigung

Die Mietpartei ist verpflichtet, der Vermieterin die zur Kontrolle der Vermietungsbedingungen gemäss diesem Mietvertrag sowie die zum Vollzug der VGV notwendigen Auskünfte zu erteilen und auf Verlangen entsprechende Nachweise vorzulegen. Bei Verletzung dieser Pflichten oder bei Täuschung ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.

Die Mietpartei ermächtigt die Vermieterin überdies zu diesem Zweck beim Personenmeldeamt, beim Steueramt und bei anderen zuständigen Stellen, welche für die Mietvertragsumsetzung erforderliche Daten bearbeiten, die erforderlichen Auskünfte und Daten, insbesondere über den Zivilstand, die Personenzahl, den Wohnsitz sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse einzuholen. Der Mietvertrag mit seinen nachträglichen Änderungen gilt als Ausweis über die vorerwähnten Ermächtigungen."

3.2.2. Hinsichtlich der Klausel zur Wohnsitzpflicht der Mieterin während der Vertragsdauer und der Verpflichtung, das Mietobjekt selbst zu bewohnen, erwog die Vorinstanz, diese Fragen seien nicht Bestandteil der Klage. Darauf sei nicht einzugehen. Die Klausel betreffend Untervermietung sei im Übrigen nichtig. Art. 262 OR gestatte dem Mieter grundsätzlich die Untervermietung eines Teils oder des ganzen Mietobjekts. Da die Norm relativ zwingend sei, könnten die Parteien des Hauptmietvertrages das Recht zur Untervermietung nicht zulasten des Mieters beschränken.

3.2.3. Mit Bezug auf die Klausel zur Wohnungsbelegung erwog die Vorinstanz unter Verweis auf das erstinstanzliche Gericht, die Beschwerdeführerin dürfe der Beschwerdegegnerin keine Vorgaben dergestalt machen, dass die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Mietobjektes die Zahl der Zimmer um höchstens eines unterschreiten dürfe. Wenn im Mietvertrag, wie vorliegend, eine ausdrückliche Vereinbarung zu Umgang und Modalitäten des Gebrauchs der Mietsache fehle, sei der "übliche Gebrauch" anhand objektiver Kriterien zu bestimmen. Mangels Vereinbarung treffe die Mieterin keine Pflicht, das Mietobjekt effektiv zu nutzen. Die Nicht- oder reduzierte Nutzung sei aufgrund der geringeren Abnutzung vielmehr objektiv im Interesse des Vermieters. Zudem könne die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet werden, das Einfamilienhaus zusammen mit mindestens vier weiteren Personen zu bewohnen. Nach unbestritten gebliebener Darstellung der Beschwerdegegnerin verfüge das Einfamilienhaus über ein einziges Badezimmer. Das Mietobjekt eigne sich daher ohnehin nur sehr eingeschränkt für die Aufnahme weiterer Erwachsener. Das Zusammenleben mit fremden

Personen könne der Beschwerdegegnerin nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden.

3.2.4. Die Klausel betreffend wirtschaftliche Verhältnisse und Einkommensentwicklung beurteilte die Vorinstanz als unzulässig, wobei sie grundsätzlich auf die Erwägungen der Erstinstanz verwies.

Bei Einführung einer Maximalverdienstklausel müsse die Beschwerdegegnerin über kurz oder lang mit der Kündigung rechnen. Diese Vorgabe schränke die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten der Mietpartei unzulässig ein. Eine Maximalverdienstklausel sei zudem vor dem Hintergrund, dass Vermieter im Normalfall an möglichst finanzkräftigen Mietern interessiert seien, ungewöhnlich, sodass Mietende nicht mit deren nachträglichen einseitigen Einführung zu rechnen bräuchten. Mietende müssten aber bereits bei Vertragsschluss wissen, wie sie eine Vertragsbeendigung abwenden könnten. Dies sei bei einer Maximalverdienstklausel kaum möglich. Es hänge oft von langfristigen Weichenstellungen ab, wie sich das Einkommen und Vermögen einer Einzelperson entwickle. Die Höhe des Einkommens und Vermögens käme bei Einführung der Klausel als einziges oder doch vorrangiges Kriterium für die Kündigung zur Anwendung, was wohl eine Kündigung aus geringfügigem Anlass darstellen würde. Es wäre geradezu willkürlich und mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, für eine Kündigung allein auf das steuerbare Einkommen abzustellen. Zudem sei es missbräuchlich, dass die Beschwerdeführerin wesentliche Fragen der Umsetzung der VGV dem Stadtrat überlasse, zumal dieser die Regeln nach Belieben ändern könne. Damit verletze die Beschwerdeführerin nicht nur Art. 269d Abs. 3 OR, sondern grundlegende Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit.

Eine Kündigung nach dem strittigen Kriterium bleibe auch dann missbräuchlich, wenn der Beschwerdegegnerin unabhängig von einem Härtefall Zeit gewährt würde, sich eine neue Wohnung zu suchen. Auf die Länge der Übergangs- und Kündigungsfristen komme es nicht an.

3.2.5. Sodann beurteilte die Vorinstanz als unzulässig, die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin alle notwendigen Auskünfte zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen, die zur Kontrolle der in E. 3.2.4 vorstehend umschriebenen neuen Vermietungsbedingungen nötig sind.

Die Beschwerdeführerin wäre überdies zu ermächtigen, beim Personenmeldeamt, dem Steueramt und bei anderen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten einzuholen. Im Privatrecht bestehe indes keine allgemeine Informationspflicht der Vertragsparteien. Eine Aufklärungspflicht über die eigenen Vermögensverhältnisse bestehe nur, wenn sie gesetzlich vorgesehen sei, die Parteien eine solche ausdrücklich vereinbarten oder wenn sonst besondere Umstände vorlägen. Es sei Sache jeder Vertragspartei, der anderen Partei vor Vertragsschluss die aus ihrer Sicht zentralen Fragen, etwa zur Lebenssituation des Vertragspartners, zu stellen. Versäume sie diese vorvertraglichen Abklärungen, könne sie sie nicht über eine einseitige Vertragsänderung nachholen, um sich gestützt darauf eines unliebsamen Vertrages zu entledigen.

Das Mietverhältnis unterstehe zudem der Datenschutzgesetzgebung des Bundes, nicht des Kantons Zürich, da die Beschwerdeführerin privatrechtlich handle und mit der Vermietung am wirtschaftlichen Wettbewerb teilnehme. Das Einholen von Auskünften beim Personenmeldeamt, dem Steueramt und weiteren Behörden stelle eine Datenbeschaffung und -bearbeitung im Sinne des eidgenössischen Datenschutzgesetzes (DSG; SR 235.1) dar. Diese sei widerrechtlich, da sich die Beschwerdegegnerin explizit der geplanten Datenbearbeitung widersetze, und die Beschwerdeführerin kein überwiegendes eigenes Interesse daran geltend machen könne. Nach dem zur Klausel betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse Gesagten dürfe sie an die Einkommens- und Vermögenshöhe der Beschwerdegegnerin keine mietvertragliche Kündigungsfolge knüpfen, sodass die Datenbearbeitung nicht erforderlich sei. Der Beschwerdeführerin fehle daher das nötige schützenswerte Interesse, um die entsprechenden Auskünfte bei den zuständigen amtlichen Stellen einzuholen.

3.3. Der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Die Beschwerde ist begründet.

3.3.1. Es ist unbestritten, dass Art. 262 Abs. 1 und 2 OR, welcher dem Mieter mit Zustimmung des Vermieters die ganze oder teilweise Untervermietung der Sache gestattet, zwingenden Charakter hat. Wie die Beschwerdeführerin aber zutreffend rügt, **steht das Recht zur Untervermietung (wie**

jedes Recht) unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Das Bundesgericht erachtet die Untermiete, abweichende Abmachung vorbehalten, in ständiger Rechtsprechung **nur dann als zulässig, "wenn der Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen.** Hierbei ist ein relativ strenger Massstab anzusetzen, soll das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet werden. Die Untervermietung ist an sich gedacht für Fälle, in denen der Mieter die Mietsache, beispielsweise wegen eines beruflich bedingten, zeitlich begrenzten Auslandsaufenthalts, vorübergehend nicht nutzen kann und für die Zeit seiner Abwesenheit aus finanziellen Gründen einem Dritten überlässt, oder für Fälle, in denen eine Wohnung infolge Wegzugs oder Todes von Familienangehörigen zu gross geworden ist und deshalb teilweise Dritten überlassen wird" (BGE 138 III 59 E. 2.2.1). **Entsprechend unterscheidet das Bundesgericht zwischen ganzer und teilweiser Untervermietung und lässt somit Einschränkungen des Rechts zur Untervermietung durch den Vermieter zu.**

Die hier strittige Klausel gestattet die Untervermietung eines Teils der Wohnung zeitlich uneingeschränkt, diejenige der ganzen Wohnung während eines Jahres (oben E. 3.2.1). Die Regelung entspricht dem Sinn und Zweck von Art. 262 OR bzw. dessen Kerngehalt gemäss der oben zitierten Rechtsprechung ohne Weiteres und liegt im nachvollziehbaren Interesse der Beschwerdegegnerin, soll doch damit eine Umgehung der Belegungsvorschriften und Wohnsitzpflicht verhindert werden. Die genannte Einschränkung des Rechts zur Untervermietung ist rechtmässig.

3.3.2. Nicht gefolgt werden kann der Vorinstanz auch, wenn sie erwog, die einseitige Einführung von Vorgaben zur Wohnungsbelegung sei missbräuchlich. Es ist unbestritten, dass eine entsprechende Regelung kein zwingendes Recht verletzen würde. Zudem begründet die Beschwerdeführerin diese Klausel überzeugend damit, dass sie das seit Jahren von der Beschwerdegegnerin alleine bewohnte 6-Zimmer-Einfamilienhaus an eine Familie mit Kindern vermieten wolle. Die Klausel bezweckt somit eine optimale Auslastung der städtischen Liegenschaften. Ihr liegt offensichtlich ein legitimes Interesse der Beschwerdeführerin und der Allgemeinheit bzw. der Wohnungssuchenden zugrunde, zumal Wohnraum in A. **notorisch knapp ist.** Insofern verfängt auch das Argument der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin als Vermieterin aufgrund der geringeren Abnutzung der Wohneinheit durch nur eine Bewohnerin objektiv ein Interesse an der Nicht- oder reduzierten Nutzung der Liegenschaft habe, nicht, jedenfalls nicht in demselben Masse, wie dies bei einem privaten Vermieter der Fall wäre. Das Gesagte gilt umso mehr, als es sich um eine mit öffentlichen Mitteln verbilligte Wohneinheit der öffentlichen Hand handelt und die Beschwerdeführerin insofern eine soziale Verantwortung wahrnimmt. Von einer ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgten und damit missbräuchlichen Vertragsanpassung (oben E. 3.1.2) kann keine Rede sein.

Die Vorinstanz begründet auch nicht und es ist nicht ersichtlich, dass die beabsichtigte Vertragsänderung in einem krassen Missverhältnis zu den berechtigten Interessen der Beschwerdegegnerin stehen würde (vgl. oben E. 3.1.2). Sie und ihre Familie konnten fast dreissig Jahre lang von einem vergünstigten Einfamilienhaus in der Stadt A. profitieren, obwohl die Beschwerdeführerin dieses nach dem Auszug der Kinder "nur" mit ihrem Ehemann und seit 2016 alleine bewohnte. Es ist ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführerin das Objekt nun wieder an eine Familie vermieten möchte. Sie wendet denn auch zu Recht ein, dass es ihr während all der Jahre freigestanden hätte, den Mietvertrag zu kündigen. **Stattdessen soll die nun einzuführende Klausel die Beschwerdeführerin verpflichten, der Beschwerdegegnerin nach festgestellter Unterbelegung nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzobjekte zu unterbreiten. Nur wenn die Beschwerdegegnerin diese ablehnt, kommt es zur Kündigung.** Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt, übt sie mit diesem Vorgehen ihr Recht schonend, jedenfalls aber nicht missbräuchlich aus. Entgegen der Auffassung der kantonalen Instanzen kann insbesondere nicht gesagt werden, dass eine Kündigung wegen der Änderung in der familiären Situation der Beschwerdegegnerin erfolgen würde, sodass sie als missbräuchlich im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR einzustufen wäre (vgl. dazu BGE 133 III 33 E. 3.2). Die Beschwerdegegnerin bewohnt die fragliche Liegenschaft bereits seit 8 Jahren alleine. Der Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. f OR kann vernünftigerweise nicht auf unbestimmte Zeit gelten. Die gegenteilige Auffassung würde dazu führen, dass eine nachträgliche

Vertragsanpassung kaum je möglich wäre. Dies entspricht aber weder dem Sinn des Gesetzes oder dem Grundsatz der Privatautonomie bzw. Vertragsfreiheit im Zivilrecht noch wäre es letztlich im Interesse der Mietenden und Mietinteressenten.

Auch bei Dauerschuldverhältnissen besteht zudem kein Anspruch auf quasi "für immer" unveränderte, günstige Vertragsbedingungen. Eine Vertragsanpassung ist nicht nur bei Vorliegen aussergewöhnlicher Umstände im Sinne der von der Vorinstanz zitierten "clausula rebus sic stantibus" zulässig. **Die Zulässigkeit einseitiger Vertragsänderungen steht vielmehr - wie auch diejenige einer Kündigung - einzig unter dem Vorbehalt der Nicht-Missbräuchlichkeit, was nach den konkreten Umständen zu beurteilen ist** (oben E. 3.1.2). Es ist allgemein anerkannt, dass die Regelungen gemäss Art. 269d OR und Art. 271a OR sachlich zusammenhängen (vgl. dazu BGE 125 III 231 E. 3b). Die beiden Normen sind daher aufeinander abgestimmt anzuwenden. Entgegen der Auffassung der kantonalen Instanzen liegt auch keine verpönte Teilkündigung im Sinne der in BGE 125 III 231 E. 3a statuierten Kriterien vor. Weder bestehen zwei Mietverträge über eine Haupt- und eine Nebensache, von denen nur die Nebensache gekündigt werden soll, noch werden der Beschwerdegegnerin mit der Belegungsvorschrift wesentliche Teile des Mietobjekts entzogen.

Die ergänzenden Erwägungen der Vorinstanz gehen weitgehend an der Sache vorbei. Mit Blick auf die Zulässigkeit der Einführung einer Klausel zur Wohnungsbelegung ist es ohne Belang, dass der bisherige Mietvertrag keine entsprechende Klausel enthielt und die Beschwerdegegnerin daher zu keiner bestimmten Nutzung verpflichtet war. Zwar kann in der Tat kaum von ihr verlangt werden, mit mehreren, fremden erwachsenen Personen zusammenzuleben, zumal das Haus nur über ein Badezimmer verfügt. Hingegen sind der Beschwerdegegnerin ein Wohnungswechsel oder eine Kündigung unter den gegebenen Umständen nicht grundsätzlich unzumutbar. Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich nichts Anderes. Insbesondere ändert daran nichts, dass das Mietverhältnis bis dato fast dreissig Jahre gedauert hat. Es besteht im Gegenteil ein substantielles Interesse der Beschwerdeführerin, das Objekt jemandem zugänglich zu machen, der eine optimalere Belegung des sechs Zimmer grossen Hauses gewährleistet, etwa einer Familie. Dies gilt umso mehr, als es für Familien, gerade in einer Stadt wie A., notorisch sehr schwierig ist, ein Objekt wie das streitgegenständliche zu finden. Auch die finanziellen Nachteile einer Kündigung für die Beschwerdegegnerin bzw. ein Mehraufwand bei der Suche und dem Bezug einer neuen Wohnung begründen kein offensichtlich überwiegendes Interesse der Beschwerdegegnerin.

Es kann grundsätzlich offen bleiben, ob die Vorinstanz das Kriterium der Zumutbarkeit zu Recht zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Vertragsänderung heranzog. Denn hier wäre Zumutbarkeit anzunehmen. Die von der Beschwerdeführerin vorgesehene Einführung einer Klausel zur Wohnungsbelegung ist - da es um mit öffentlichen Mitteln verbilligte Wohneinheiten der öffentlichen Hand geht - rechters. Es versteht sich von selbst, dass bei einer allfälligen Kündigung zwingendes Gesetzesrecht zu wahren ist, etwa die Vorschriften über die Erstreckung oder die Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d und e bzw. Abs. 2 OR. Diese Fragen bilden aber nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, zumal eine Kündigung unstreitig noch nicht ausgesprochen wurde.

3.3.3. Ebenfalls begründet ist die Beschwerde, soweit es um die Einführung des Kriteriums der wirtschaftlichen Verhältnisse geht. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin damit bezweckt, Wohnobjekte der öffentlichen Hand zu einem deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mietzins zu vermieten und sie so Personen zugänglich zu machen, die als Folge ihrer weniger günstigen wirtschaftlichen Verhältnisse - gerade angesichts des auch in der Stadt A. notorischen Wohnungsmangels - darauf angewiesen sind. Für die Einführung der von der Beschwerdeführerin formulierten wirtschaftlichen Kriterien zur Vermietung ihrer Wohnobjekte besteht daher offensichtlich ein sachlicher und nachvollziehbarer Grund. Da es sich um mit öffentlichen Mitteln verbilligte Wohneinheiten der öffentlichen Hand handelt, nimmt die Beschwerdeführerin insofern eine soziale Verantwortung wahr. Von einer ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgten und damit missbräuchlichen Vertragsanpassung (oben E. 3.1.2) kann unter diesen Umständen keine Rede sein.

Die beabsichtigte Vertragsänderung steht auch in keinem krassen Missverhältnis zu den

berechtigten Interessen der Beschwerdegegnerin (vgl. oben E. 3.1.2). Die Vorinstanz begründet solches nicht. Im Gegenteil: Es genügt nicht, dass die Beschwerdegegnerin bei einer Kündigung wahrscheinlich mehr für eine neue Unterkunft zahlen muss oder nicht mehr in einem 6-Zimmer-Haus wohnen kann. Vielmehr stünde in diesem Fall fest, dass sie nicht auf eine zu Bedingungen unter dem Marktpreis vermietete Wohngelegenheit angewiesen wäre. Andernfalls müsste sie bei Einführung der strittigen Kriterien nicht mit einer Kündigung rechnen. Abgesehen davon steht dies noch nicht fest. Gemäss den Feststellungen der Erstinstanz will die Beschwerdeführerin nur dann Massnahmen ergreifen, wenn 15% der Wohneinheiten das "angemessene Verhältnis" zwischen Einkommen und Mietzins verletzen. Betroffen wären zunächst die Mieter mit den höchsten Einkommen. Zudem würde der Beschwerdegegnerin nach Möglichkeit ein Ersatzobjekt angeboten. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt, übt sie damit ihr Recht schonend, jedenfalls nicht missbräuchlich aus.

Nicht gefolgt werden kann der Vorinstanz auch, wenn sie erwog, die Beschwerdegegnerin habe nicht mit der Einführung einer Maximalverdienstklausel rechnen müssen. Wie bereits gesagt, handelt es sich hier um staatlich verbilligte, von der Öffentlichkeit finanzierte Wohneinheiten zugunsten weniger bemittelten Mietenden. Insofern überzeugt auch die in diesem Zusammenhang angeführte Begründung der Vorinstanz nicht, dass Vermieter im Normalfall an möglichst finanzkräftigen Mietern interessiert seien. Ebenso wenig muss für die Mietenden bereits bei Vertragsschluss ein für alle Mal vorhersehbar und klar sein, wie sie eine Vertragsbeendigung abwenden können. Die Parteien haben im Gegenteil grundsätzlich das Recht, das Vertragsverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Fristen aufzulösen. Dies gilt - wiederum unter Vorbehalt des Missbrauchs - auch im Mietrecht. Erst recht muss eine einseitige Vertragsänderung, analog zur Erhöhung des Mietzinses nach Art. 269d Abs. 1 OR, zulässig sein, geht diese doch in der Regel weniger weit als eine Kündigung. Sodann leuchtet nicht ein, inwiefern es missbräuchlich sein soll, dass die Beschwerdeführerin wesentliche Fragen der Umsetzung der VGV dem Stadtrat überlassen will. Der in diesem Zusammenhang vorgebrachte erstinstanzliche Verweis auf Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit geht an der Sache vorbei, wenn und soweit die Beschwerdeführerin als Subjekt des Zivilrechts auftritt, wovon die Vorinstanz ausging. Geradezu unerfindlich ist, weshalb es betreffend mit öffentlichen Mitteln vergünstigte Wohneinheiten willkürlich und mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren sein soll, für eine Kündigung allein auf das steuerbare Einkommen abzustellen. Im Übrigen trifft dies nach dem Gesagten in dieser Absolutheit nicht zu, will doch die Beschwerdeführerin die persönlichen Umstände der Mietenden berücksichtigen.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sind der Beschwerdegegnerin ein Wohnungswechsel oder eine Kündigung unter den gegebenen Umständen somit auch nicht grundsätzlich unzumutbar. Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich nichts Abweichendes.

3.3.4. Nach dem in der vorstehenden Erwägung Gesagten ist auch die Klausel betreffend Informations- und Auskunftspflicht sowie Auskunftsbevollmächtigung unter dem Aspekt von Art. 269d Abs. 3 OR nicht zu beanstanden. Es versteht sich von selbst, dass die Beschwerdeführerin die Klausel betreffend wirtschaftliche Verhältnisse und Einkommensentwicklung nur umsetzen kann, wenn sie über die entsprechenden Informationen seitens der Mietenden verfügt. Der Einführung der strittigen Auskunftsklausel liegt daher ein legitimes und sachliches Interesse der Beschwerdeführerin zugrunde. Dieses steht in keinem, geschweige denn offensichtlichen Missverhältnis zu den berechtigten Geheimhaltungsinteressen der Mietenden. Vielmehr haben diese die Überprüfung ihrer Einkommens- und Vermögenssituation durch die Beschwerdeführerin zur Durchsetzung der einschlägigen Kriterien hinzunehmen, wenn sie von den unter dem üblichen Marktpreis angebotenen Wohnungen der Beschwerdeführerin profitieren wollen. Dies ist den Mietenden auch zumutbar. Im Übrigen steht es ihnen frei, sich eine Wohnung zu Marktpreisen zu suchen, wenn sie ihre Geheimhaltungsinteressen höher gewichten als das Interesse an einer günstigen Wohnung.

Die Datenbeschaffung und -bearbeitung ist auch nach den Bestimmungen des eidgenössischen Datenschutzrechts rechtmässig. Es liegt ein Rechtfertigungsgrund gemäss Art. 31 Abs. 2 lit. a DSGVO vor. Die Datenbearbeitung ist im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vertragsabwicklung erforderlich und liegt daher im überwiegenden Interesse der Beschwerdeführerin (vgl. STEINER/LAUX, in:

Kommentar zum Schweizerischen Datenschutzgesetz [Bieri/Powell, Hrsg.], Ausgabe 2023, Rz. 22 ff. zu Art. 31 DSG). Die Argumentation der Vorinstanz verfängt nicht. Es ist ohne Belang, ob im Privatrecht eine allgemeine Informationspflicht unter Vertragsparteien besteht. Zudem anerkennt auch die Vorinstanz, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse einer Partei kein statischer Zustand sind (oben E. 3.2.4). **Ihr kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie argumentierte, es sei Sache jeder Vertragspartei, der anderen Partei vor Vertragsschluss die aus ihrer Sicht zentralen Fragen, etwa zur Lebenssituation des Vertragspartners, zu stellen.** Auch geht es nicht darum, Versäumnisse nachzuholen oder sich gestützt auf eine einseitige Vertragsänderung eines unliebsamen Vertrages zu entledigen. **Schliesslich gilt die Vertragserfüllung selbst dann als solider Rechtfertigungsgrund, wenn es um die Bearbeitung von Daten trotz Widerspruchs geht** (STEINER/LAUX, a.a.O., Rz. 25 zu Art. 31 DSG).

Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Vorinstanz kantonales Datenschutzrecht hätte anwenden müssen, wie die Beschwerdeführerin rügt.

4.

Die Beschwerde ist gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Klage ist abzuweisen. Die Sache ist zur Neuregelung der kantonalen Kosten- und Entschädigungsfolgen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdegegnerin im bundesgerichtlichen Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Sache wird zur Neuregelung der kantonalen Kosten- und Entschädigungsfolgen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

5.

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

Lausanne, 19. August 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Matt