Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.328/2005 /bie

Urteil vom 9. Dezember 2005
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Parteien
F.A._____,
M.A._____,
Beklagte und Berufungskläger,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Peter Nideröst,

gegen

B._____, Klägerin und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg P. Müller,

Gegenstand
Mietvertrag; Mietzinserhöhung,

Berufung gegen den Beschluss des Obergerichts
des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 7. Juli 2005.

Sachverhalt:
A.
F.A._____ und M.A._____ (Beklagte) sind seit dem Jahre 1986 Mieter einer 3½-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft C._____-strasse 74 in D._____. Mit Schreiben vom 18. April 2001 informierte die Vermieterin, die B._____ (Klägerin), die Mieter der Liegenschaften C._____-strasse 36-74 dahingehend, dass in den kommenden Monaten eine umfassende Aussensanierung dieser Liegenschaften vorgenommen werde, welche die Sanierung inkl. Wärmedämmung der Fassade, den Ersatz der Fenster, Lamellenstoren und Markisen inkl. der notwendigen Metallblenden und das Verlängern der bestehenden Kunststeinfensterbänke umfasse. Die gesamten Sanierungskosten würden sich auf ca. Fr. 2'500'000.– belaufen, was für die 3½-Zimmer-Wohnungen einen Mietzinsaufschlag von ca. Fr. 172.- bis Fr. 180.- monatlich zur Folge habe. Mit Schreiben vom 23. Mai 2001 informierte die Vermieterin die Mieter weiter darüber, dass im Zuge der anstehenden umfassenden Fassaden- und Flachdachsanierung die Blumentröge ebenfalls instand gestellt werden müssten und eine neue Grundbepflanzung vorgenommen werde.

Mit amtlichem Formular vom 14. Dezember 2001 kündigte die Klägerin den Beklagten per 1. April 2002 eine Mietzinserhöhung von bisher Fr. 1'659.- auf neu Fr. 1'805.- an. Einerseits wurden die Hypothekarzinssenkung von 4.25% auf 4 %, die Teuerung von 148.30 auf 148.70 Punkte und die allgemeine Kostensteigerung vom 31. März 2001 bis zum 31. Oktober 2001 ausgeglichen, anderseits erfolgte eine Erhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen für die "Sanierung Fassaden und Flachdächer" zu einem Überwälzungssatz von 50 %, wobei diese Investitionen auf Fr. 2'390'161.- beziffert wurden.
B.
Die Beklagten fochten diese Mietzinserhöhung am 14. Januar 2002 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen

des Bezirkes Meilen an. Mit Beschluss vom 24. Mai 2002 stellte die Schlichtungsbehörde das Nichtzustandekommen einer Einigung zwischen den Parteien fest.

Hierauf gelangte die Klägerin mit Eingabe vom 7. Juni 2002 an das Mietgericht des Bezirkes Meilen und beantragte, die angekündigte Mietzinserhöhung auf Fr. 1'805.- netto pro Monat sei als nicht missbräuchlich zu erklären. Nach Durchführung eines Beweisverfahrens erklärte das Mietgericht mit Urteil vom 19. Dezember 2003 per 1. Juni 2002 eine Erhöhung des Mietzinses auf Fr. 1'761.75 netto (Hypothekarzinssatz 4 %, Landesindex 148.7 Punkte per 31. Oktober 2001, allg. Kostensteigerung per Oktober 2001) für zulässig; im Mehrumfang wurde das klägerische Begehren abgewiesen. Dieser Mietzins wurde mit Wirkung ab 1. Dezember 2002 auf Fr. 1'728.30 netto (Hypothekarzinssatz 3.75 %, Landesindex 149.4 Punkte per 31. August 2002, allg. Kostensteigerung per August 2002) pro Monat herabgesetzt. Mit Zirkulationsbeschluss vom 18. August 2004 wurde das Urteil insofern berichtigt, als per 1. Juni 2002 eine Mietzinserhöhung auf Fr. 1'759.70 netto für zulässig erklärt und der Mietzins ab 1. Dezember 2002 auf Fr. 1'726.25 netto herabgesetzt wurde.

Dagegen erhoben die Beklagten Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich. Die Klägerin erklärte Anschlussberufung. Am 7. Juli 2005 beschloss das Obergericht was folgt:
1. In teilweiser Gutheissung von Berufung und Anschlussberufung werden die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des Urteils des Mietgerichtes Meilen vom 19. Dezember 2003 und des Beschlusses vom 18. August 2004 aufgehoben, und der Mietzins für die 3 ½-Zimmer-Wohnung C._____-strasse 74, D._____, wird per 1. Juni 2002 auf Fr. 1'772.60 netto (Hypothekarzinssatz 4 %, Landesindex 148.7 Punkte per 31. Oktober 2001, allg. Kostensteigerung per Oktober 2001) erhöht.
2. Der sodann geltende Mietzins für das obgenannte Mietobjekt wird mit Wirkung ab 1. Februar 2003 auf Fr. 1'738.90 netto (Hypothekarzinssatz 3.75 %, Landesindex 149.4 Punkte per 31. August 2002, allg. Kostensteigerung per August 2002) pro Monat herabgesetzt.
3. Der sodann geltende Mietzins für das obgenannte Mietobjekt wird mit Wirkung ab 1. Juli 2003 auf Fr. 1'653.85 netto (Hypothekarzinssatz 3.25 %, Landesindex 150.4 Punkte per 28. Februar 2003, allg. Kostensteigerung per Februar 2003) pro Monat herabgesetzt.
4. Auf das Begehren der Beklagten 1 und 2 um eine weitere Mietzinsherabsetzung per 1. Oktober 2005 wird nicht eingetreten.
5. -10. ... (Kosten, Mitteilung, Rechtsmittelbelehrung)".
C.
Mit eidgenössischer Berufung stellen die Beklagten folgende Rechtsbegehren:
1. In Gutheissung der Berufung sei der angefochtene Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 7. Juli 2005 aufzuheben;
2. es sei die Unwirksamkeit der mit amtlichem Formular vom 14. Dezember 2001 auf den 1. April 2002 erklärten Mietzinserhöhung festzustellen;
3. eventualiter sei die angefochtene Mietzinserhöhung gemäss Ziffer 2 hiervor für missbräuchlich zu erklären;
4. der monatliche Nettomietzins sei mit Wirkung ab 1. April 2002 auf Fr. 1'622.10 herabzusetzen;
5. der monatliche Nettomietzins sei mit Wirkung ab 1. Februar 2003 um 1,9% auf Fr. 1'591.30 herabzusetzen;
6. der monatliche Nettomietzins sei mit Wirkung ab 1. Juli 2003 um 4,89% auf Fr. 1'513.50 herabzusetzen;
7. der monatliche Nettomietzins sei mit Wirkung ab 1. Oktober 2005 auf Fr. 1'500.– herabzusetzen;
8. eventualiter sei die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen."
Die Klägerin beantragt, die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1
Die Beklagten machen zunächst geltend, die Mietzinserhöhung vom 14. Dezember 2001 sei unwirksam. Art. 14 Abs. 3 Satz 1 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) regle die formellen Voraussetzungen für die wirksame Erklärung einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen. Nachdem im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung vom 14. Dezember 2001 nicht alle sachdienlichen Belege vorgelegen hätten, diese mithin verfrüht angezeigt worden sei, hätte sie für unwirksam erklärt werden müssen.

1.2 Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz lagen im Zeitpunkt der Mietzinserhöhungsanzeige vom 14. Dezember 2001 für den Teil von Fr. 493'214.75 der geltend gemachten Baukosten von insgesamt Fr. 2'622'940.22 noch keine sachdienlichen Belege vor. Diesen Betrag berücksichtigte die Vorinstanz deshalb bei der Berechnung der Mietzinserhöhung nicht. Bezüglich des verbleibenden Betrages von Fr. 2'129'726.20 schützte sie die geltend gemachte Mietzinserhöhung.
1.3 Nach Art. 14 Abs. 3 VMWG dürfen Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Der Wortlaut von Satz 1 dieser Bestimmung stellt zwei Voraussetzungen auf, die erfüllt sein müssen, damit der Vermieter zur Anzeige von Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen berechtigt ist: Erstens müssen die Arbeiten ausgeführt sein, zweitens müssen die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei gestaffelten Mietzinserhöhungen nach Satz 2 sind die erfolgten Zahlungen vorausgesetzt. Aus dem Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 VMWG ergibt sich indessen nicht, dass der Vermieter mit der Ankündigung stets zuwarten muss, bis er sämtliche Unternehmerrechnungen erhalten hat, ansonsten die ganze Mietzinserhöhung unwirksam ist.

Eine vollumfängliche Unwirksamkeit, wie sie die Beklagten postulieren, entspricht auch nicht dem Sinn und Zweck von Art. 14 Abs. 3 VMWG. Die am 1. August 1996 in Kraft getretene Änderung der VMWG bezweckte eine Vereinfachung sowie eine grössere Flexibilität bei der Handhabung des Mietrechtes (Cipriano Alvarez, Die am 1. August 1996 in Kraft getretene Änderung der VMWG, mp 1996 S. 129 ff., S. 131). Zur Regelung von Art. 14 Abs. 3 VMWG im Besonderen wird ausgeführt, sie diene nicht nur dem Schutz des Mieters, sondern auch demjenigen des Vermieters. Indem verlangt werde, dass geltend gemachte Mietzinserhöhungen auf gefestigten und schriftlich ausgewiesenen, tatsächlichen Kosten beruhten, könnten unter Umständen langwierige Anfechtungsverfahren vermieden werden, insbesondere wenn sich die Kosten in der Schlussabrechnung nicht mit den Angaben decken sollten, die der vorgängig angezeigten Mietzinserhöhung zugrunde liegen (Alvarez, a.a.O., S. 136). Es geht mithin darum, Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen auf eindeutige und belegte Kosten zu stützen, um klare Verhältnisse zu schaffen und Anfechtungsverfahren vorzubeugen. Dieses Anliegen verlangt aber nicht, eine angezeigte Mietzinserhöhung vollumfänglich für unwirksam zu erklären, nur weil im Zeitpunkt der Anzeige noch nicht ganz alle Belege vorlagen. Kündigt der Vermieter eine Mietzinserhöhung an, bevor er im Besitz sämtlicher sachdienlicher Belege ist, tut er dies allerdings auf eigenes Risiko, dass die nicht belegten Kosten in einem Anfechtungsverfahren auch dann unberücksichtigt bleiben, wenn sie vor Abschluss desselben rechtsgenügend belegt werden können.

Die Vorinstanz verletzte mithin Art. 14 Abs. 3 VMWG nicht, indem sie die Mietzinserhöhungsanzeige vom 14. Dezember 2001 nicht vollumfänglich für unwirksam betrachtete, weil im Zeitpunkt der Anzeige noch nicht alle sachdienlichen Belege vorlagen, sondern diesem Umstand dadurch Rechnung trug, dass sie nur die in jenem Zeitpunkt belegten Baukosten berücksichtigte.
1.4 Die Vorinstanz erwog, über die Gültigkeit einer weiteren, per 1. Juni 2003 erfolgten Mietzinserhöhung wegen Sanierungsarbeiten, die bei der Schlichtungsbehörde angefochten und von dieser bis zur rechtskräftigen Erledigung des vorliegenden Verfahrens sistiert wurde, sei in jenem Verfahren zu befinden. Die Beklagten bemängeln dies. Sie vertreten die Auffassung, wenn die zweite Mietzinserhöhung wegen derselben Sanierung im Umfang derjenigen Investitionskosten, die im Rahmen der ersten mangels Belegen ausser Acht gelassen wurden, geschützt würde, käme dies einer gestaffelten Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG gleich. Dann aber müsste bereits die erste Mietzinserhöhung entsprechend begründet sein. Überdies müsste der Vermieter auch für den ersten Teil der Kosten die erfolgten Zahlungen nachweisen, wie dies Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG verlange.

Daran ist so viel richtig, dass die Voraussetzungen für die Ankündigung einer gestaffelten Mietzinserhöhung nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG insofern von denjenigen nach Art. 14 Abs. 3 Satz 1 VMWG abweichen, als die Ankündigung nach Massgabe der bereits erfolgten Zahlungen vorgenommen werden kann (Alvarez, a.a.O., S. 136; Beat Rohrer, Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 26.6.1996, in Kraft seit 1. August 1996, MRA 1996 S. 143 ff., S. 145; vgl. ferner Robert Siegrist, Der missbräuchliche Mietzins, Diss. Zürich 1997, S. 122, der auch für den Fall von Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG

annimmt, die Arbeiten müssten ausgeführt sein). Dies soll für den Vermieter eine Erleichterung bringen, indem er bei grösseren Vorhaben nicht abwarten muss, bis er die Schlussabrechnung erhält, sondern bereits im Gefolge geleisteter Zahlungen Mietzinserhöhungen verlangen kann (Alvarez, a.a.O., S. 136; Rohrer, a.a.O., S. 145 f.).

Vorliegend stellte die Vorinstanz indessen fest, dass die Klägerin keine gestaffelte Mietzinserhöhung vorgenommen habe. Es besteht somit kein Grund, die Zulässigkeit der weiteren, per 1. Juni 2003 erfolgten Mietzinserhöhung schon im Zusammenhang mit der in diesem Verfahren angefochtenen Mietzinserhöhung zu prüfen. Die Vorinstanz behielt diese Prüfung zu Recht dem zweiten Verfahren vor.

2.

2.1 Eventualiter beantragen die Beklagten, die Mietzinserhöhung vom 14. Dezember 2001 für missbräuchlich zu erklären. Sie machen geltend, dass nur die Überwälzung der Kosten von zwei Arbeitsgattungen, nämlich der Fassaden- und Flachdachsanierung, zur Diskussion stünde. Für diese beiden Arbeitsgattungen könne der werterhaltende und der wertvermehrende Anteil individuell ermittelt werden. Indem die Vorinstanz die entsprechende Frage nicht untersucht und den Anteil der wertvermehrenden Investitionen nach dem Regelsatz von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG ermittelt habe, habe sie Bundesrecht verletzt.

2.2 Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Mehrleistungen gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG u.a. wertvermehrende Verbesserungen (Satz 1); bei umfassenden Überholungen gelten in der Regel 50-70% der Kosten als wertvermehrende Investitionen (Satz 2). Die besondere Regelung für umfassende Überholungen bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten. Anderseits soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50-70% erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; 110 II 404 E. 3a S. 408 [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 VMM]). Wenn die einzelnen Arbeiten hingegen konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalansatz von 50-70% nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; bestätigt in Urteil 4C.149/1997 vom 27. Januar 1998, E. 2a, mp 1998 S. 137 ff. und in Urteil 4C.287/2001 vom 26. März 2002 E. 3.1, mp 2002 S. 213 ff., MRA 2002 S. 96 ff.).

2.3 Zu prüfen ist, ob vorliegend - wie dies die Beklagten behaupten - nur zwei klar umrissene Arbeitsgattungen zur Diskussion stehen. Auf dem Mietzinserhöhungsformular vom 14. Dezember 2001 wurde zur Begründung der Erhöhung wegen wertvermehrender Investition "Sanierung Fassaden und Flachdächer" angegeben. Die Vorinstanz erwog dazu, es könne nicht erwartet werden, dass im Formular zur Ankündigung einer Mietzinserhöhung sämtliche als wertvermehrend erachteten Arbeiten detailliert aufgeführt würden. Es genüge, wenn gesamthaft ersichtlich sei, welche Arbeiten gemeint seien. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Mieter im vorliegenden Fall zum Voraus verschiedentlich über die Art der auszuführenden Arbeiten orientiert worden seien. So seien im Schreiben vom 18. April 2001 die auszuführenden Arbeiten aufgeführt worden. Die Vorinstanz folgte der Auslegung der Erstinstanz, wonach die Mieter aus diesem Schreiben nach Treu und Glauben schliessen mussten, dass unter dem Begriff "Fassadensanierung" neben der Sanierung der eigentlichen Gebäudehülle inkl. Wärmedämmung auch der Ersatz der Fenster, Lamellenstoren, Markisen und das Verlängern der bestehenden Fensterbänke zu verstehen sei. In diesem Schreiben werde den Mietern unter dem Titel "Aussensanierung" mitgeteilt, dass die Liegenschaften C._____-strasse 36-74 einer umfassenden Aussensanierung unterzogen würden, welche die angeführten Arbeiten umfassen werde. Die Vorinstanz wies sodann auf das weitere Schreiben vom 23. Mai 2001 hin, in welchem die Mieter informiert wurden, dass auch die Sanierung der Blumentröge sowie die Vornahme von Gärtnerarbeiten erforderlich seien. Ferner liege eine Mieterorientierung über die Aussenrenovation C._____-strasse 36-74 mit einem Kurzbeschrieb vor. Darin seien auch die Isolation der Tröge und Gärtnerarbeiten aufgeführt. Die Vorinstanz erachtete daher auch diese Arbeiten als von der im Formular angegebenen Begründung erfasst. Sie gelangte zum Schluss, es liege eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG vor.

2.4 Die Beklagten halten diesen Erwägungen entgegen, massgebend sei allein die Begründung auf dem amtlichen Formular. Die Informationen der Klägerin im Vorfeld der Erhöhungsmitteilung seien dagegen ohne Belang.

Dem kann nicht gefolgt werden. Vorliegend ist der Erhöhungsgrund im Formular selbst angegeben und auch näher begründet worden. Insoweit stellen sich keine Probleme. Streitig ist hingegen die Auslegung des darin enthaltenen Passus "Sanierung Fassaden und Flachdächer".
Die in der Mitteilung für die Mietzinserhöhung angegebene Begründung bildet Teil der Willensäusserung des Vermieters, mit der er sein Gestaltungsrecht ausübt. Deren Sinn und Tragweite und insbesondere deren Klarheit sind daher nach den üblichen Kriterien der Vertragsauslegung zu bestimmen. Der Vermieter hat sie mangels eines übereinstimmenden Verständnisses der Parteien (Art. 18 OR) nach dem Vertrauensprinzip so gegen sich gelten zu lassen, wie sie der Mieter als Adressat nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 121 III 6 E. 3c S. 10; 118 II 130 E. 2b S. 132; 130 III 66 E. 3.2, 417 E. 3.2, je mit Hinweisen). Dabei können namentlich weitere Informationen des Vermieters herangezogen werden, welche die im Formular angegebene Begründung präzisieren oder zu ihrer Auslegung beitragen (BGE 121 III 460 E. 4a S. 465/466).

Die Vorinstanz war demnach befugt, zur Auslegung der angegebenen Begründung "Sanierung Fassaden und Flachdächer" die Informationsschreiben der Klägerin im Vorfeld der Erhöhungsanzeige zu berücksichtigen. Wenn die Beklagten behaupten, aufgrund des Schreibens der Klägerin vom 18. April 2001 hätten sie annehmen dürfen, dass die Formulierung "Sanierung Fassaden" nur die Sanierung des Mauerwerks, einschliesslich Wärmedämmung und Verputz, nicht aber die weiteren Arbeiten umfasse, so kann dem nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend hervorhebt, werden in diesem Schreiben einfach die unter dem Titel "Aussensanierung" vorzunehmenden Arbeiten aufgelistet. Eine klare Unterscheidung zwischen der Fassade inkl. Wärmedämmung einerseits und den übrigen Arbeiten anderseits, wie sie die Beklagten erblicken wollen, wird darin nicht vorgenommen. Aufgrund der Orientierungsschreiben vom 18. April 2001 und vom 23. Mai 2001, in welchem im Übrigen explizit auf die "anstehende umfassende Fassaden- und Flachdachsanierung" Bezug genommen wird, sowie der Dokumentation zur Mieterorientierung über die Aussenrenovation C._____-strasse 36-74 mit einem Kurzbeschrieb mussten die Beklagten davon ausgehen, dass die Kosten für die dort erwähnten Arbeiten
mit der zusammenfassenden Begründung "Sanierung Fassaden und Flachdächer" gemeint waren. Das Auslegungsergebnis der Vorinstanz ist somit bundesrechtlich nicht zu beanstanden.
2.5 Somit stehen nicht bloss zwei klar umrissene Arbeitsgattungen zur Diskussion. Die Vorinstanz ging zu Recht von einer umfassenden Überholung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG aus. Liegt aber eine solche vor, sind im Sinne einer widerlegbaren Vermutung 50-70% der Kosten als wertvermehrende Investitionen zu betrachten (BGE 118 II 415 E. 3; Sarah Brutschin, Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins, mp 2005 S. 129 ff., S. 145).

Die Beklagten werfen der Vorinstanz vor, Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG nicht als widerlegbare Vermutung, sondern als Fiktion aufgefasst zu haben. Die Vorinstanz habe sie nicht zum Beweis ihrer Behauptung zugelassen, dass die Sanierungsarbeiten an den Fassaden und Flachdächern zu keiner Wertvermehrung führten, insbesondere habe sie die von ihnen beantragte Expertise zur Wirksamkeit der Wärmedämmung abgelehnt.
2.6 Die Beklagten scheinen damit eine Verletzung ihres Beweisführungsanspruchs nach Art. 8 ZGB geltend machen zu wollen. Art.8 ZGB regelt in erster Linie die Verteilung der Beweislast. Das Bundesgericht leitet aus Art. 8 ZGB als Korrelat zur Beweislast insbesondere das Recht der beweisbelasteten Partei ab, zum ihr obliegenden Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt worden sind. Der bundesrechtliche Beweisführungsanspruch gilt indessen nur für rechtserhebliche Tatsachen und schliesst insbesondere die vorweggenommene Beweiswürdigung nicht aus (BGE 130 III 591 E. 5.4; 126 III 315 E.4a; 122 III 219 E. 3c S. 223, je mit Hinweisen). Die Schlüsse, die das kantonale Gericht in tatsächlicher Hinsicht aus Beweisen und konkreten Umständen zieht, sind im Berufungsverfahren nicht überprüfbar (BGE 122 III 61 E.2c/bb, 219 E. 3c S. 223 mit Hinweisen).
2.7 Eine Verletzung des Beweisführungsanspruchs nach Art. 8 ZGB ist vorliegend nicht gegeben. Die Vorinstanz hat durchaus anerkannt, dass der Mieter zum Beweis der Behauptung zuzulassen ist, dass im konkreten Fall die Kosten der umfassenden Überholung ausnahmsweise zu weniger als 50% wertvermehrend sind. Sie schützte aber die Ablehnung verschiedener Beweisanträge der Beklagten durch das erstinstanzliche Mietgericht, so namentlich den Verzicht auf die Einholung einer Expertise zur Wirkung der vorgenommenen Isolationsmassnahmen bzw. der fehlenden Reduktion der Heizkosten. Sie folgte der Begründung des Mietgerichts,

welches unter anderem erwogen hatte, eine solche Expertise könne keinen gesicherten Beweis erbringen, zumal bezüglich des Niveaus der Ölpreise unklar sei, inwiefern die gestiegenen Kosten mit der Isolation zusammenhingen. Ohnehin machten die Kosten für die Isolationsmassnahmen einen geringen Anteil der Kosten für die Gesamtsanierung aus. Auch für den Fall, dass sich die Isolierung hinsichtlich der Heizkosten als unnütz erweisen würde, bestünde kein Anlass, von der in Art. 14 Abs. 1 VMWG als Regel festgelegten Bandbreite nach unten abzuweichen.

Die Vorinstanz nahm somit in vorweggenommener Beweiswürdigung an, dass die Expertise die Behauptung der Beklagten von vornherein nicht bestätigen könnte und selbst wenn dem so wäre, dies am Ergebnis nichts ändern würde. So oder anders erachtete sie den geltend gemachten Überwälzungssatz von 50% als angemessen. Wenn die Beklagten einwenden, es könne nicht willkürfrei gesagt werden, dass die Expertise am Ergebnis nichts geändert hätte, so verkennen sie, dass das Bundesgericht im Berufungsverfahren die vorweggenommene Beweiswürdigung nicht überprüfen kann (BGE 114 II 289 E. 2a S. 291).
2.8 Zusammenfassend erweist sich die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz hätte die Mietzinserhöhung vom 14. Dezember 2001 für missbräuchlich erklären müssen, als unbegründet.
3.
Den Beklagten wurden im Laufe des hängigen Verfahrens die beantragten Mietzinssenkungen per 1. Februar 2003 und per 1. Juli 2003 gewährt. Mit Eingabe vom 28. Juni 2005 an die Vorinstanz hatten die Beklagten unter Hinweis auf die von der Zürcher Kantonalbank angekündigte Senkung des Hypothekarleitzinssatzes um 0.25% eine weitere Mietzinsherabsetzung per 1. Oktober 2005 verlangt. Die Vorinstanz trat auf dieses Begehren nicht ein mit der Begründung, im Berufungsverfahren seien Klagänderungen nicht zulässig (§ 200 Abs. 1 ZPO-ZH e contrario). Die Beklagten rügen dies als bundesrechtswidrig.

Nach Art. 270a Abs. 3 OR ist das nach Absatz 2 vorgeschriebene Verfahren nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt. Das Bundesgericht hat entschieden, dass der Mieter in analoger Anwendung von Art. 270a Abs. 3 OR auch in einem hängigen Verfahren um Herabsetzung des Mietzinses, ohne das vorgängige Parteiverfahren im Sinne von Art. 270a Abs. 2 OR einzuhalten, neue Herabsetzungsbegehren in das laufende behördliche Verfahren einbringen kann. Dies allerdings nur unter dem Vorbehalt, dass das kantonale Prozessrecht das entsprechende Vorgehen zulässt (BGE 122 III 20 E. 4c S. 25; vgl. die Berichterstattung zu diesem Entscheid von Peter Münch in ZBJV 1996 S. 350 f., aber auch die Kritik an diesem Entscheid in: SVIT-Kommentar, Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 40 zu Art. 270a OR S. 757 f.). Die Voraussetzung für eine Berücksichtigung von nachträglich eingetretenen Herabsetzungsgründen im Herabsetzungsverfahren, dass das kantonale Prozessrecht die Stellung entsprechender neuer Anträge im laufenden Verfahren zulässt, gilt selbstredend auch für die Berücksichtigung nachträglicher Herabsetzungsbegehren im Verfahren zur Anfechtung einer Mietzinserhöhung nach Art.
270b OR. Art. 270a Abs. 3 OR beseitigt nur die Prozessvoraussetzung der Einhaltung des in Art. 270a Abs. 2 OR vorgesehenen Vorverfahrens, verpflichtet die Kantone indessen nicht, unabhängig vom kantonalen Prozessrecht neue Begehren in jeder beliebigen Stufe des Verfahrens zuzulassen (vgl. zum Vorrang kantonalen Prozessrechts: Higi, Zürcher Kommentar, N. 7 und 20 f. zu Art. 270a OR; Weber, Basler Kommentar, N. 6a zu Art. 270a OR; vgl. AB N 1989 S. 531; AB S 1989 S. 428).

Vorliegend verneinte die Vorinstanz die Zulässigkeit neuer Begehren gestützt auf kantonales Prozessrecht (§ 200 Abs. 1 ZPO-ZH e contrario), worin nach dem Dargelegten keine Bundesrechtsverletzung liegt. Ob sie das kantonale Recht korrekt angewendet hat, kann im Berufungsverfahren im Übrigen nicht überprüft werden, da mit Berufung nur die Verletzung von Bundesrecht (unter Vorbehalt der Verletzung verfassungsmässiger Rechte), nicht jedoch von kantonalem Recht geltend gemacht werden kann (Art. 43 Abs. 1 OG). Insoweit ist auf die Berufung nicht einzutreten.
4.
Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Gerichtsgebühr den Beklagten aufzuerlegen, die zudem die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen haben (Art. 156 Abs. 1 und 7 sowie Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.- wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3.
Die Beklagten haben die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 2'500.- zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 9. Dezember 2005
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: