

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB150013-L vom 16. August 2017

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2017-08-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MB150013-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB150013-L du 16 août 2017

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB150013-L del 16 agosto 2017

Erwägungen

E. 4

Die Voraussetzungen einer gültigen Umbau- resp. Sanierungskündigung

E. 4.1

Umstritten ist vorliegend die Gültigkeit einer sogenannten Umbau resp. Sanierungskündigung.

- 19 -

E. 4.2

Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen für die Kündigung im konkreten Fall zutreffend wiedergegeben (vgl. act. 131 E. II. 3.3 S. 11 ff.). Zusammenfasst sei auf folgende Grundsätze verwiesen:

E. 4.2.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Eine Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, macht sie nicht treuwidrig; eine Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (vgl. BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.1, nicht publ. in BGE 143 III 344, je mit Verweis auf BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

E. 4.2.2

Nach der Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, ausser diese sind ein Vorwand. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120). Ob

der Verbleib der Mieter- schaft im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Er- schwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, die über das Unerhebliche hinausgehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass be-
- 20 - reits im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, aufgrund dessen abgeschätzt werden kann, ob die geplanten Ar- beiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Erfolgt eine Kündi- gung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um die- se Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurtei- len zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4; BGer Urteil 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017, E. 4.2, nicht publ. in BGE 143 III 344; BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 und BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 93). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 und E. 4.2.1 S. 499). Dass die Vermieterschaft bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hier- zu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat, wird für die Gültigkeit der Kündigung nicht vorausgesetzt (vgl. BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4 mit Verweis auf BGE 140 III 496 E. 4.1 S. 497 f.).

E. 5

[Begründung der Vorinstanz] (...)

E. 6

[Rügen des Klägers] (...)

E. 7

Würdigung

E. 7.1

Zur Begründung der Kündigung: Die Vorinstanz stütze sich auf den Stand- punkt, für den Kläger sei stets erkennbar gewesen, dass die Beklagte ein Baupro- jekt plane, welches den Verbleib des Klägers in der Wohnung verunmögliche. Auch eine "entweder- oder Begründung" sei zulässig. Zudem habe der Kläger die Kündigung angefochten, bevor er überhaupt eine Begründung verlangt habe, weshalb er sich einen allfälligen Mangel an Informationen selber zuzuschreiben habe. Ausschlaggebend ist aber, dass selbst eine mangelhafte Begründung der

- 21 - Kündigung nicht zu deren Treuwidrigkeit führt: Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers stellt die Begründung der Kündigung kein Gültigkeitserfordernis dar. Die Überprüfung der Kündigung auf ihre Treuwidrigkeit setzt zwar in der Regel die Kenntnis der genauen Kündigungsgründe voraus. Die Begründung ist aber weder unabdingbare Voraussetzung für eine Anfechtung, noch statuiert Art. 271 Abs. 2 OR eine eigentliche Begründungspflicht. Es handelt sich vielmehr um eine Oblie- genheit, welche sich, sofern ihr nicht entsprochen wird, bei der Beweiswürdigung im Anfechtungsverfahren auswirken und dadurch allenfalls zur Missbräuchlichkeit der Kündigung führen kann (vgl. ZK-HIGI, Die Miete, 1996, Art. 271 N 111 - 113 und Art. 271 N 160). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung führt somit nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung,

kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 f.; BGer Urteil 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.3 und BGer Urteil 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2). Das Bundesgericht hat dies in den zitierten Entscheiden explizit auch für den Fall der Kündigung im Hinblick auf Sanierungs- oder Umbauarbeiten bestätigt (vgl. BGE 143 III 344, E. 5.3.3 S. 346). Weiter hat es festgehalten, dass die Kündigungsgründe auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden können. Das Nachschieben von Gründen könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, wohingegen die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe ohne Weiteres zulässig sei (vgl. BGE 143 III 344 E. 5.3.1 S. 345 mit Hinweisen). Auch wenn es sich bei der Begründung somit aus rechtlicher Sicht bloss um eine Obliegenheit der kündigenden Partei handelt, kommt ihr auf faktischer Ebene, d.h. im Rahmen der Beweiswürdigung, eine erhebliche Bedeutung zu. Spezifisch bei Sanierungs- oder Umbaukündigungen dürfte es dem Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung ohne Weiteres möglich und zumutbar sein, die Kündigung entsprechend genau zu begründen (sei es von sich aus oder spätestens auf Verlangen hin), sofern er über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügt. Ebenso wie eine fehlerhafte Begründung (so schon BGE 125 III 231 E. 4b S. 239 f.) kann es daher ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse be-

- 22 - steht, wenn zur Begründung bloss pauschal Sanierungs- oder Umbauarbeiten angegeben werden (BGE 143 III 344 E. 5.3.4 S. 347 f. mit Hinweisen). Zusammengefasst bedeutet dies, dass es zur Beurteilung einer allfälligen Treuwidrigkeit der Kündigung auf den Stand des Projekts zum Zeitpunkt der Kündigung ankommt und nicht auf die Art und Weise, wie die Kündigung begründet worden ist. Der Kläger kann daher aus einer allfälligen ungenügenden Begründung alleine keine Missbräuchlichkeit herleiten, weshalb unter diesem Aspekt auch offen bleiben kann, ob die (an sich unbegründet erfolgte) Kündigung durch die Beklagte durch die vorgängige Mieterinformation oder die dem Kläger nachher zugestellten Erklärungen "ausreichend" begründet worden ist. In diesem Sinne war es auch nicht erforderlich, vom Kläger angerufene Zeugen – zum Vergleich der an der Mietversammlung und in der Mieterinformation mitgeteilten Begründung – anzuhören. Ebenso ist nicht relevant, was die Beklagte dem Kläger anlässlich der geplanten Besprechung vom 29. Januar 2015 mitgeteilt hätte, wäre der Kläger denn dazu erschienen. Die diesbezüglichen Rügen des Klägers sind daher unbegründet. Ergänzend ist aber mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass der Kläger die Kündigung angefochten hatte, bevor er sich am 31. Dezember 2014 an die Verwaltung wandte, um weitere Angaben über den Kündigungsgrund zu erfahren. Dass ihm in Anbetracht der folgenden Feiertage vor Ablauf der Anfechtungsfrist keine weiteren Angaben zur Kündigung zur Verfügung standen, hat er sich daher selber zuzuschreiben und ist auch nicht als Indiz zu Ungunsten der Beklagten zu werten. Für die Fragen, ob im Prozess insgesamt genügend Angaben seitens der Beklagten vorlagen, um die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen, und wie das Verhalten der Beklagten im Prozess zu beurteilen ist, wird auf nachfolgende Erwägungen (insbesondere E. 7.2 und 7.5) verwiesen.

E. 7.2

Zum Kündigungsgrund: Es stellt sich die Frage, ob im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorlag, aufgrund dessen abgeschätzt werden konnte, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich

machten. Die Vorinstanz bejahte dies gestützt auf die zwei von der Beklagten eingereichten Projektstudien "Q." und "B." vom 6. November 2014. Dabei liess sie offen, ob die Beklagte im Zeitpunkt der Kündi-

- 23 - gung noch beide Projekte verfolgte oder bereits einen Variantenentscheid getroffen hatte. Ihrer Auffassung nach erforderten beide Projektstudien eine Räumung des Objektes und erfüllten daher die Voraussetzungen an eine Kündigung wegen Sanierungs- respektive Umbau- / Abbrucharbeiten. Nachdem diese rechtliche Würdigung richtigerweise nicht beanstandet wurde – der Kläger rügt einzig, die Projektstudie "Q." sei gar nicht mehr verfolgt worden (dazu sogleich E. 7.2.1) und die Projektstudie "B." sei vordatiert (unten, E. 7.2.2) – kann offen gelassen werden, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt tatsächlich noch Thema war. Es ist entsprechend der vorinstanzlichen Feststellung festzuhalten, dass beide Varianten einen Abbruch oder zumindest einen Teilabbruch des Gebäudes mit der Hausnummer x2 erforderten, weshalb es einzig darauf ankommt, dass im Kündigungszeitpunkt tatsächlich eine dieser beiden Varianten und keine weitere Variante verfolgt wurde.

E. 7.2.1

Sanierung oder Abbruch: Der Kläger rügt, die Vorinstanz habe fälschlicherweise offen gelassen, welche der beiden Varianten zum Kündigungszeitpunkt verfolgt worden sei. Fälschlicherweise deshalb, weil sie bei einer Prüfung hätte feststellen müssen, dass zwar noch von einer Sanierung und einem Abbruch die Rede gewesen sei, sich die Beklagte aber gleichzeitig vom Sanierungsprojekt "Q." distanziert habe. Es sei daher eine anderweitige Sanierung im Raum gestanden; für diese seien jedoch bis heute keine Unterlagen vorgelegt worden, welche es erlaubt hätten, die Kündigung auf ihre Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen. Für das Vorliegen eines weiteren Sanierungsprojekts lieferte der Kläger aber keinerlei Anhaltspunkte. Überdies hat die Beklagte, wie der Kläger selber ausführte und auch die Vorinstanz festhielt, im Prozess durchwegs behauptet, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung nur noch das Abbruchprojekt "B." im Raum gestanden. Daraus hätte die Vorinstanz auch den Schluss ziehen können, es sei nur noch um das Abbruchprojekt gegangen. Dies hat sie alleine deshalb nicht getan, weil die Beklagte in Schreiben an die Mieter dennoch (sei es aus Versehen oder nicht) von beidem sprach. Daraus nun aber wie der Kläger abzuleiten, die Beklagte habe das Sanierungsprojekt "Q." im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr verfolgt, aber ein anderweitiges, nie dargelegtes Sanierungsprojekt in Betracht gezogen, ist haltlos. Die Beklagte liess zwei Varianten, nämlich ein Sanierungsprojekt "Q."

- 24 - und ein Abbruchprojekt "B." ausarbeiten und entschied sich zu einem sachverhaltsmässig nicht erstellten Zeitpunkt für die Realisierung des Abbruchprojektes. Anhaltspunkte für ein weiteres, anderes Sanierungsprojekt liegen keine vor, weshalb sich die Vorinstanz zur rechtlichen Beurteilung der Kündigung zu Recht auf die beiden genannten Projekte beschränken durfte. Soweit der Kläger zur Darstellung seiner Position, wonach im Kündigungszeitpunkt sowohl eine Sanierung als auch ein Abbruch Thema waren, diverse Zeugen aufführt, legt er nicht dar, diese bereits vor Vorinstanz genannt zu haben. Ebenso wenig rügt er, die Vorinstanz habe angebotene Beweismittel zu Unrecht nicht berücksichtigt. Da die Vorinstanz für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung von vornherein nicht als relevant erachtete, ob zum Zeitpunkt der Kündigung bereits ein Variantenentscheid getroffen worden war oder nicht, musste sie dazu auch keine Beweise abnehmen, sollten solche offeriert worden sein. Basierend auf dem vorinstanzlich

festgestell- ten Sachverhalt ist schliesslich auch nicht erkennbar, inwiefern sich die Beklagte treuwidrig verhalten und den Mietern einen wahrheitswidrigen Sachverhalt vorge- tragen hätte. Nach der unangefochten gebliebenen Feststellung der Vorinstanz war nach beiden Projekten erkennbar, dass eine Räumung erforderlich werden würde, weshalb sich die Mieter bewusst waren, dass sie die Wohnungen verlas- sen mussten. Schliesslich rügt der Kläger sinngemäss die Feststellung der Vo- rinstanz als falsch, wonach aufgrund der beiden Projektstudien nicht gesagt wer- den könne, das Projekt der Beklagten liege fern jeglicher greifbarer Realität. Er begründet dies aber nicht damit, dass das Sanierungs- oder das Abbruchprojekt keinen Realitätsbezug aufweisen würden, sondern damit, dass das Sanierungs- projekt "Q." (im Kündigungszeitpunkt) gar nicht mehr verfolgt worden sei. Wenn sich aber die Beklagte im Kündigungszeitpunkt tatsächlich bereits für das Ab- bruchprojekt entschieden haben sollte (und das Sanierungsprojekt aus diesem Grund nicht mehr verfolgt worden wäre), käme es auf den Realitätsbezug des Sanierungsprojektes zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Kündigung auch nicht mehr an. Diesfalls hätte immer noch das Abbruchprojekt vorgelegen, wel- ches gemäss vorinstanzlicher Würdigung ebenfalls nicht fern jeglicher greifbarer Realität war. Auch diese Rüge ist daher unbehelflich und unbegründet.

- 25 -

E. 7.2.2

Echtheit des Abbruchprojekts / Vordatierung: Im Zusammenhang mit der Echtheit der Projektstudie "B." rügt der Kläger, die Beklagte habe widersprüchlich argumentiert und die Vorinstanz sei auf diese Widersprüche nicht eingegangen. Auch diese Rüge – nach einer ungenügenden Auseinandersetzung mit den Vor- bringen des Klägers respektive einer falschen Feststellung des Sachverhaltes und falschen Schlussfolgerung zum Echtheitsbeweis – ist unbegründet: Die Vo- rinstanz hat sich mit der Behauptung des Klägers, wonach die Projektstudie ge- fälscht respektive vodatiert worden sei, befasst. Sie kam aufgrund verschiedener Umstände zum Ergebnis, es sei nachvollziehbar und naheliegend, dass die Pro- jektstudien im November 2014 erstellt worden seien. Dabei würdigte sie insbe- sondere den von der Beklagten dargestellten Projektablauf anhand der vom Ar- chitekturbüro erstellten Terminübersicht. Was die angeblichen Widersprüche be- trifft, erklärte die Beklagte in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2016 im vo- rinstanzlichen Verfahren, dem Kläger seien am 31. März 2015 die Pläne des Vor- projektes "B." vom 6. November 2014 zugestellt worden. Es habe sich dabei – entgegen der irrümlichen Darstellung durch die Beklagte vom 25. April 2016 – nicht um die Pläne des verfeinerten Projekts, sondern um die Pläne des Vorpro- jektes "B." vom 6. November 2014 gehandelt. Dies ergebe sich eindeutig aus dem E-Mail Verkehr zwischen P. von der P. AG und dem Kläger. Aus diesem E-Mail Verkehr geht klar hervor, dass es damals um die Pläne vom 6. November 2014 und damit um den Plansatz der Projektstudie ging. P. (...) teilte dem Kläger mit E- Mail vom 27. März 2015 mit, sich mit dem Architekten getroffen zu haben. Auf- grund noch ausstehender Antworten zu wesentlichen Abklärungen wie Lärm- schutzverordnung etc. werde das Vorprojekt nicht Ende März 2015 sondern neu definitiv am 29. April 2015 präsentiert und verabschiedet werden und anschlies- send die Baueingabe Ende Juni / Anfangs Juli 2015 eingereicht werden. P. fragte daher den Kläger an, ob er ihm die Pläne vom 6. November 2014 (Projektstudie) zustellen solle oder anschliessend an die Projektpräsentation Ende April 2015 die aktualisierten Pläne nachreichen dürfe. Daraufhin antwortete der Kläger gleichen- tags, er möchte die Pläne

vom November 2014 und anschliessend Ende April auch die Projektpräsentation erhalten. Am 31. März 2015 schliesslich erhielt der Kläger von P. den "Plansatz Projektstudie vom 6. November 2014" sowie den "Zeitplan / Übersicht vom 27. Januar 2015" per E-Mail zugestellt. Dieser E-Mail

- 26 - Verkehr ist für die Frage, welche Pläne dem Kläger damals übermittelt wurden, aussagekräftiger als die nachfolgende Darstellung der Beklagten im Prozess. Es ist daher nicht massgeblich, ob die Beklagte hierzu – wohl irrtümlicherweise – widersprüchliche Aussagen machte, sondern was dem Kläger Ende März tatsächlich für Dokumente versandt wurden. Hätte es damals tatsächlich eine "verfeinerte" Projektstudie gegeben, wäre es naheliegend gewesen, dass P. dies in seiner E-Mail erwähnt und nicht von der Planstudie vom 6. November 2014 gesprochen hätte. Der einzige tatsächliche Hinweis auf eine Vordatierung liegt damit im (späteren) Erstellungsdatum der pdf-Datei. Hierzu hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass aus dem Erstellungsdatum einer pdf-Datei nichts hinsichtlich des tatsächlichen Erstellungsdatums einer in pdf umgewandelten Datei abgeleitet werden kann. Da ansonsten die weiteren Umstände, insbesondere die Terminübersicht, die Darstellung der Beklagten stützen, kann der Vorinstanz keine falsche Sachverhaltsermittlung vorgeworfen werden und war es bei dieser Ausgangslage auch nicht erforderlich, weitere Beweismittel abzunehmen. Es bleibt somit bei den Erwägungen der Vorinstanz, wonach keine konkreten Umstände oder Indizien vorliegen, die ernsthafte Zweifel an der Authentizität der Datierung der Projektstudie "B." zu erwecken vermögen.

E. 7.3

Kündigung auf Vorrat: Der Kläger ist der Auffassung, die Kündigung hätte frühestens Ende März 2015 erfolgen dürfen. Damit ist er offenbar der Meinung, Ende März 2015 sei das Projekt soweit fortgeschritten gewesen, dass eine Kündigung hätte erfolgen können. Der Kläger begründet in seiner Berufung nicht, weshalb dies Ende März der Fall gewesen sei. Er rügte auch nicht die Würdigung der Vorinstanz als falsch, wonach gemäss beiden Projektstudien eine Räumung erforderlich gewesen sei. Da er somit nicht vorbringt, die – ihm Ende März 2015 zugestellte – Projektstudie sei qualitativ nicht ausreichend gewesen, sondern der Auffassung ist, diese habe nicht schon im November 2014 vorgelegen, ist auch diese (Folge-) Rüge unbegründet, nachdem seine Behauptung zur Vordatierung der Projektstudie erfolglos blieb (vgl. oben E. 7.2.2).

E. 7.4

Abbruchvertrag: Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe mit der Kündigung einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieter durchsetzen wollen,

- 27 - weshalb die Kündigung auch aus diesem Grund (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR) für ungültig zu erklären sei. Soweit er diesbezüglich die Auslegung der Vorinstanz zur Frage rügte, ob die Mieter unaufgefordert mit Abbruchverträgen rechnen durften oder nicht, ist weder ersichtlich noch dargetan, inwiefern diese Frage für die Beurteilung der Anfechtbarkeit nach Art. 271 Abs. 1 lit. b OR relevant wäre. Schliesslich ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Kündigung zwecks Realisierung eines Bauprojektes erfolgte. Das Bauprojekt wurde seither, was die Vorinstanz ebenfalls festgestellt hatte, vorangetrieben. Es liegen somit keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Kündigung erfolgt wäre, um nachteilige Bestimmungen einzuführen. Dagegen bringt der Kläger keine substantiierten Rügen vor, weshalb sich eine weitere Auseinandersetzung mit dem Abbruchvertrag an sich erübrigt. Hinzuweisen sei aber darauf, dass selbst wenn die

Kündigung aus mehreren Gründen erfolgt wäre, was vorliegend nicht der Fall ist, die Kündigung bereits dann gültig ist, wenn von mehreren Gründen auch nur einer nicht treuwidrig ist. Anders wäre die Situation nur dann, wenn der nicht treuwidrige Grund bloss vorgeschoben wurde (vgl. BGer Urteil 4A_189/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1 = mp 2/09, S. 100 ff. und BGer Urteil 4C_365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2 mit Hinweisen). Das ist hier klarerweise nicht der Fall. Die Bestimmungen im Abbruchvertrag sind somit für die Frage der Gültigkeit der Kündigung nicht relevant. Damit erübrigt es sich zu prüfen, ob die nachteiligen Bestimmungen versehentlich in den Vertragsentwurf aufgenommen worden sind oder nicht. Im Übrigen hat der Kläger die Kündigung angefochten, bevor ihm ein Abbruchvertrag zugestellt wurde. Durch den Zeitpunkt der Zustellung des Entwurfs sind ihm von vornherein keine Nachteile entstanden. Ferner wurde der höhere Mietzins im Entwurf des Klägers durch die Beklagte entschuldigt und korrigiert. Was sodann anderen Mietern in deren Vertragsentwürfen offeriert worden ist, ist für das vorliegende Verfahren nicht relevant und musste durch die Vorinstanz auch nicht erstellt werden. Es kann hinsichtlich des Abbruchvertrages auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die Rügen des Klägers sind unbegründet.

E. 7.5

Verhalten der Beklagten im Prozess: Soweit der Kläger das Verhalten der Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren kritisiert, fehlt es an einer konkreten Rüge am vorinstanzlichen Entscheid. Soweit der Kläger der Vorinstanz vorwirft, sich

- 28 - nicht damit auseinandergesetzt zu haben, dass die Beklagte im Prozess die erforderlichen Dokumente nicht vorgebracht habe, kommt dieser Rüge keine eigenständige Bedeutung mehr zu. Die Vorinstanz hat aufgrund der eingereichten Projektstudien erwogen, es sei zum Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausge-reiftes und ausgearbeitetes Projekt vorgelegen, aufgrund dessen habe abgeschätzt werden können, dass die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen würden. Auch die Rügen nach der Vordatierung des Projektes "B." überprüfte sie und hielt diese für unbegründet. Das Mietgericht erachtete die Vorbringen der Beklagten als glaubwürdig und ausreichend begründet. Nachdem weder eine Fälschung resp. Vordatierung noch ein anderweitiges Sanierungsprojekt in Erwägung zu ziehen ist, mithin die Beklagte die erforderlichen Dokumente zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Kündigung vorgelegt hat, sind auch diese Rügen unbegründet. (...) Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2018, 28. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.