

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB170022-L vom 4. Januar 2018

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2018-01-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MB170022-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB170022-L du 4 janvier 2018

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB170022-L del 4 gennaio 2018

Erwägungen

E. 4

Gültigkeit der Kündigung (... [Parteivorbringen])

E. 4.1.1

Dagegen beharren die Beschwerdeführer auf ihrer Auffassung, die Kündigung sei missbräuchlich, weil sie der Beschwerdegegnerin in ihrem Schreiben vom 5. Oktober 2016 zugesichert hätten, während den Sanierungsarbeiten anderswo zu wohnen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz erschliesse sich aus den Erklärungen der Parteien ohne Weiteres, dass die Beschwerdeführer ihr Angebot ernst gemeint hätten und dass sie von der Beschwerdegegnerin auch ernst genommen worden seien. Anders lasse sich die Reaktion der Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 10. Oktober 2016 nicht erklären. Es treffe zwar zu, dass die Beschwerdeführer im Schreiben vom 5. Oktober 2016 nicht konkretisiert hätten, wo sie während der Sanierungsarbeiten wohnen würden. Es sei aber nicht ersichtlich, inwiefern sie im damaligen Zeitpunkt in der Lage gewesen sein sollten, ihr Angebot noch mehr zu konkretisieren als sie es taten. Es könne daher nicht gesagt werden, das Angebot der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 sei zu wenig konkret, um als ernsthaft im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu gelten.

E. 4.1.2

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter 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). Allgemein gilt eine Kündigung 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 Kündi-

- 19 - gung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62; je mit Hinweisen). Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62). Umstände, die sich erst nach diesem Zeitpunkt ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen, sondern erlauben höchstens Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt (Urteile 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 3.2; 4A_142/2017

vom 3. August 2017 E. 4.1).

E. 4.1.3

Die Beschwerdeführer teilten nach den Feststellungen der Vorinstanz der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 mit, um eine Leerkündigung zu vermeiden könne sich die Mieterschaft vorstellen, während der Umbauphase eine andere Wohnung zu beziehen oder innerhalb der Liegenschaft zu rotieren. Sie selbst seien bereit, ihre Wohnung zeitweilig zu räumen. Die Beschwerdeführer brachten damit lediglich die vage Möglichkeit zum Ausdruck, dass sie sich einen Auszug aus der Mietwohnung während der Umbauphase vorstellen könnten. Es handelt sich dabei klarerweise nicht um ein ernsthaftes und bedingungsloses Angebot, während der Um- bau- oder Sanierungsarbeiten anderswo zu wohnen, das die Kündigung des Mietverhältnisses im Einzelfall treuwidrig erscheinen lassen könnte, wie dies vereinzelt erwogen wurde (vgl. Urteile 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 3.2; 4A_503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.2; 4A_126/2012 vom 3. August 2012 E. 4.2). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer im September 2017 und damit sechs Monate nach erfolgter Kündigung in der Nähe der gekündigten Wohnung eine "Ausweichwohnung" mieteten. Ebenso wenig lässt sich ein ernsthaftes Angebot der Beschwerdeführer aus dem Antwortschreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. Oktober 2016 herleiten.

E. 4.2

Theorie

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführer berufen sich darauf, die Beschwerdegegnerin habe im Schreiben vom 10. Oktober 2016 ausgeführt, sie werde die Beschwerdeführer regelmässig über das Bauvorhaben informieren. Im Kontext mit dem Schreiben der Beschwerdeführer vom 5. Oktober 2016 könne der Inhalt des Schreibens vom 10. Oktober 2016 nicht anders verstanden werden, als dass die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer wieder informieren werde, sobald sie über die Grundlagen verfüge, auf das Angebot der Beschwerdeführer einzugehen. Die Beschwerdegegnerin habe damit ein berechtigtes Vertrauen gesetzt, vorgängig über den Zeitpunkt des Baubeginns sowie die Dauer und Ausgestaltung des Bauvorhabens zu informieren. Die Beschwerdeführer hätten nicht damit rechnen müssen, dass die Beschwerdegegnerin die Mietverhältnisse kündigen würde, bevor diese mit den in Aussicht gestellten Informationen über das Bauvorhaben wieder auf sie zukommen würde. Das Verhalten der Beschwerdegegnerin erweise sich daher als treuwidrig.

E. 4.2.2

Nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz erklärte die Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 10. Oktober 2016 gegenüber den Beschwerdeführern, eine abschliessende Beurteilung der von den Beschwerdeführern unterbreiteten Vorschläge sei noch nicht möglich. Sie würden aber die Mieter, wie sie dies an der Mieterorientierung kommuniziert habe, über das Bauvorhaben regelmässig informieren. Die Beschwerdegegnerin erklärte in diesem Schreiben also nur, dass sie die von den Beschwerdeführern gemachten Vorschläge im damaligen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilen könne. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sicherte die Beschwerdegegnerin in diesem Antwortschreiben aber nicht zu, dass sie vor dem Aussprechen der Kündigung des Mietvertrages noch einmal mit den Beschwerdeführern Kontakt aufnehmen würde, um auf den

Vorschlag der Beschwerdeführer einzugehen, die Wohnung während der Sanierung einstweilig zu verlas- sen. Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdeführer hätten seit der Mieterorientierung vom 27. Sep- tember 2016 Kenntnis von der Kündigungsabsicht der Beschwerdegegnerin. Aus dem Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. Oktober 2016 geht nicht hervor, dass die Beschwerdegegnerin die Kündigung überdenken werde, noch dass sie die Beschwerdeführer vor dem Aussprechen der Kündigung nochmals informieren würde. Die Beschwerdegegnerin erklärte einzig, dass sie über

- 20 - das Bauvorhaben regelmässig informieren würde. Einzig der Umstand, dass die Beschwerdegeg- nerin die Beschwerdeführer entgegen deren Erwartungen nicht regelmässig über das Bauvorha- ben informierte, macht aber unter den vorliegenden Umständen die Kündigung nicht treuwidrig.

E. 4.2.3

Sowohl nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung als auch nach der herr- schenden Lehre ist eine Sanierungskündigung grundsätzlich nicht missbräuchlich, sofern ein baureifes und durchführbares Sanierungsprojekt vorliegt und ein Ver- bleib der Mieter im Mietobjekt nicht möglich oder zumutbar ist. In diesem Fall wird dem Vermieter ein schützenswertes Interesse zugestanden, die Mietverhältnisse zwecks Räumung aufzulösen, um die geplanten Sanierungsarbeiten ohne Verzö- gerungen ausführen zu können. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben kann dem Vermieter nicht vorgeworfen werden (zum Ganzen siehe BGE 135 III 112, E. 4; THANEI, a.a.O., S. 790; FUTTERLIEB, Kündigung bei umfassender Überholung, MRA 2008, S. 28 f.; HULLIGER/HEINRICH, a.a.O., N 3a zu Art. 271-271a OR). Zur Bejahung der Baureife ist das Vorliegen einer Baubewilligung nicht zwingend vo- rausgesetzt (Urteil des Bundesgerichts 4A_327/2015 vom 9. Februar 2016, E. 3; HULLIGER/HEINRICH, a.a.O., N 3a zu Art. 271-271a OR).

- 4 -

E. 4.2.4

Eine Sanierungskündigung kann jedoch dann missbräuchlich sein, wenn der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung die Garantie hat, dass der Mieter wäh- rend der Sanierungsarbeiten das Mietobjekt verlassen kann (Urteil des Bundesge- richts 4A_126/2012 vom 3. August 2012, [... =] mp 1/2013 S. 32 ff.). In diesem Fall behindert der Mieter die Sanierung nicht, so dass dem Vermieter ein schüt- zenswertes Interesse an der Kündigung fehlt. Vorausgesetzt ist jedoch die ver- bindliche Zusage des Mieters im Zeitpunkt der Kündigung, während ein blosses Angebot nicht zu genügen vermag (THANEI, a.a.O., S. 790).

E. 4.3

Nach dem Gesagten vermögen die Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte, als sie zum Schluss kam, dass die Kündigung vom 28. Februar 2017 nicht missbräuchlich ist. (...)“ Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehör- de 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

E. 4.3.1

Sanierungsprojekt

E. 4.3.1.1

Sowohl in der Klage vom 28. August 2017 wie auch in der an der Haupt- verhandlung ergänzten Klagebegründung beschränkten sich die Ausführungen der Kläger auf deren Bereitschaft und Zusicherung, die Mietobjekte während den Sanierungsarbeiten zu räumen, und den Hinweis auf die denkmalpflegerische Unterschutzstellung der Liegenschaft. Die Beklagte hielt denn auch in ihrer Stel- lungnahme zur Klagebegründung fest, die Kläger stellten nicht in Abrede, dass das Bauvorhaben ernst gemeint sei und im Umfang des im Vorfeld dargelegten Ausmasses saniert werde. (Erst) daraufhin griffen die Kläger diese Thematik in der Replik auf und machten geltend, es stimme nicht, dass die Kläger die Ernst- haftigkeit, den Umfang, die Durchführbarkeit und die Frage, ob die Arbeiten auch in bewohntem Zustand durchgeführt werden könnten, nicht bestritten. Ungeachtet der Informationen in der Begründung der Kündigungen führten sie aus, die Ge- genpartei äussere sich anlässlich der Hauptverhandlung zum ersten Mal, weshalb gar nichts habe bestritten werden können. Duplicando wies die Beklagte auf die Vorstellung des Bauvorhabens anlässlich der Mieterorientierung und der Schlich- tungsverhandlung hin und beschrieb – unter Einreichung des Renovationskon- zepts – die einzelnen geplanten Arbeiten. Weder auf diese Ausführungen zur Sa- nierung noch auf das Renovationskonzept gingen die Kläger ein.

- 5 -

E. 4.3.1.2

Die ordentlichen Kündigungen vom 28. Februar 2017 begründete die Be- klagte mit einer (...) [den] kompletten Ausbau des bestehenden Dachgeschosses umfassenden Innensanierung, welche den Ersatz von Küchen und Bädern, die Auswechslung sämtlicher Leitungsinstallationen sowie die Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen etc. beinhalte und sich nicht in bewohntem Zustand bewerk- stelligen liesse. Dabei verwies sie auf die Mieterinformation vom 27. September 2016, an welcher auch die Kläger teilnahmen. Damit verfügten die Kläger über genügend klare Informationen, um das Ausmass der geplanten Arbeiten festzu- stellen und, ob diese die Räumung der Mietobjekte erforderlich machen. Diese Begründung erlaubte ihnen zudem, ihre Chancen für eine erfolgreiche Kündi- gungsanfechtung abzuschätzen. Die Kläger wandten sich während der 30-tägigen Anfechtungsfrist denn auch nicht an die Beklagte, um weitere Informationen über das Sanierungsprojekt zu erhalten, vielmehr fochten sie die Kündigung mit Einga- be vom 15. März 2017 bei der Schlichtungsbehörde Zürich an.

E. 4.3.1.3

Das Baugesuch vom 14. Februar 2017, welches die Kläger selber ins Recht legten, belegt den Ausbau der Mansarden im 1. Dachgeschoss sowie die neue Steigzone durch alle Etagen im Bereich der Wohnungstüren. Mit Bauent- scheid vom 7. Juni 2017 wurde der Beklagten die Baubewilligung erteilt. Das Re- novationskonzept vom 16. Februar 2017 zeigt den grossen Renovationsbedarf der Liegenschaft auf und hält fest: "Komplett zu ersetzen sind die Sanitärinstalla- tionen, die haustechnischen Anlagen sowie die Küchen". Zudem wird auf die Of- ferte des Totalunternehmers vom 18. November 2016 verwiesen. (...) Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach weder der Erhalt der Bewilli- gungen noch die Hinterlegung der erforderlichen Dokumente oder eine Baueinga- be erforderlich ist (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 mit Hinweisen), ist das Sanierungspro- jekt der Beklagten in casu genügend ausgewiesen, erweist es sich doch nicht fern jeglicher Realität.

E. 4.3.1.4

Zutreffend ist der Hinweis der Kläger auf die denkmalpflegerische Unterschutzstellung der Liegenschaft (...). Es handelt sich um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 lit. c PBG. Unter Denkmalschutz stehen

- 6 - sämtliche Fassaden, die Dachaufbauten und -zinnen sowie im Innern die Hauptstruktur mit allen Geschossdecken, Böden und Wänden mit der jeweiligen Ausstattung, insbesondere jedoch nicht die Küchen und Bäder bzw. Sanitärinstallationen, womit diese ohne weiteres saniert werden können. Die Unterschutzstellung bedeutet indes [auch sonst] nicht, dass überhaupt nicht saniert werden darf, sondern es sind lediglich sämtliche baulichen Massnahmen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich abzusprechen. Die Beklagte verwies diesbezüglich auf die Absprache der Beklagten mit der in casu zuständigen B.C. Soweit die Kläger somit die Durchführbarkeit der Sanierungsarbeiten lediglich mit dem Hinweis bestritten, es sei unklar, ob diese bewilligungspflichtig seien wegen der Denkmalpflege und sonstigen baurechtlichen Gegebenheiten, geht daraus nicht hervor, dass das Bauvorhaben objektiv unmöglich ist. Den beweisbelasteten Klägern wäre es obliegen, die Unterlagen einem fachkundigen Berater vorzulegen, wenn sie die Durchführbarkeit des Projekts vertieft hätten prüfen wollen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 E. 3.3., publ. in: MRA 3/15 S. 133 ff.). Aus der Erteilung der Baubewilligung ergibt sich zudem die Realisierbarkeit der im Baugesuch aufgeführten baulichen Massnahmen. Auch wenn die Baubewilligung die Auflage enthält, eine Bestätigung der Denkmalpflege betreffend die Pläne für den Dachgeschossausbau und der Ertüchtigung der Wohnungseingangstüren und weiteren geschützten Bauteilen einzureichen, ändert dies nichts daran, dass das Projekt nicht objektiv unmöglich ist. Insgesamt vermochten die Kläger nicht darzulegen, inwiefern (...) das Sanierungsprojekt (...) mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts, insbesondere des Denkmalschutzes, unvereinbar ist oder die Beklagte die Bewilligung mit Sicherheit nicht erhalten werde.

E. 4.3.1.5

Der Entscheid, die Liegenschaft N.strasse xy in Zürich umfassend zu sanieren und das Dachgeschoss auszubauen, ist ausschliesslich Sache der Vermieterin. Zu den geplanten Sanierungsmassnahmen gehören der Ersatz der Küchen und Bäder, die Auswechslung sämtlicher Leitungsinstallationen, die Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen sowie den Ausbau der Mansarden im Dachgeschoss. Diese Arbeiten führen erfahrungsgemäss zu Immissionen und Störungen, die eine Weiterbenutzung erheblich einschränken. Eine [solche] wäre mit be-

- 7 - trächtlichen bautechnischen und organisatorischen Erschwerungen verbunden, weshalb ein Verstoß gegen Treu und Glauben nicht vorgeworfen werden kann.

E. 4.3.2

Genügendes Angebot, die Wohnung zu verlassen

E. 4.3.2.1

Wie bereits dargelegt, fordern das Bundesgericht und die Rechtsprechung, dass im Zeitpunkt der Kündigung eine konkrete Zusage des Mieters vorliegt, das Mietobjekt zu verlassen. Von vornherein irrelevant erweist sich somit der seitens der Kläger anlässlich der Hauptverhandlung vom 2. November 2017 eingereichte Mietvertrag für eine Ersatzwohnung während der Umbauphase, zumal dieser erst am 16. August 2017

abgeschlossen wurde.

E. 4.3.2.2

Die Kläger teilten der Beklagten mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 mit, anlässlich der Mieterorientierung vom 27. September 2016 hätten die Mieter an- geregt und signalisiert, sie könnten es sich gut vorstellen, während der Umbau- phase durch ein Rochade-System oder zeitweiliges Nicht-Bewohnen den Bauar- beiten nicht im Wege zu stehen. Sodann bekräftigen die Kläger erneut die Bereit- schaft dazu mit der Bitte, ihnen mindestens sechs Monate im Voraus genauere Angaben zukommen zu lassen, damit sie sich organisieren könnten. Wenn die Kläger somit im Wesentlichen mitteilten, dass sie sich für die Umbauphase eine Übergangslösung in einer Ersatzwohnung vorstellen könnten und nochmals ihre Bereitschaft dazu mitteilen, so kann darin keine konkrete Zusicherung gegenüber der Beklagten gesehen werden, die es dieser erlaubt, mit Sicherheit davon aus- zugehen, dass die streitgegenständliche Liegenschaft bei Baubeginn tatsächlich leer sein werde. Beim Schreiben der Kläger vom 5. Oktober 2016 handelt es sich vielmehr um ein vages Angebot, welches den bundesgerichtlichen Anforderungen nicht zu genügen vermag. Die Kläger äussern darin denn auch nichts Konkretes, wohin sie umzuziehen gedenken. Gerade weil den Klägern bereits seit der Mieterorientierung vom 27. September 2017 bekannt war, dass es zu Kündigun- gen kommen werde, dürfen und müssen vorliegend höhere Anforderungen an die konkrete Zusicherung gestellt werden. Dieses Ergebnis deckt sich mit dem bereits erwähnten Entscheid 4A_126/2012 vom 3. August 2012. Dort hielt das Bundesge- richt in Erwägung 4.2 fest, dass eine mündliche Erklärung des Mieters ohne wei- - 8 - tere Präzisierungen oder Garantien nicht ausreicht, um die Gültigkeit der Kündi- gung infrage zu stellen.

E. 4.3.2.3

Würde man e contrario ein solch vages Schreiben von Mietern als ausrei- chend konkret akzeptieren, so würde das schützenswerte Interesse des Vermie- ters, pünktlich mit den Bauarbeiten zu beginnen, hinfällig, da ein Vermieter kaum je eine Garantie hätte, dass die Liegenschaft tatsächlich leer sein wird. Zudem wäre es so auch den Mietern ein Leichtes, Sanierungskündigungen als miss- bräuchlich anzufechten und somit Sanierungen zu blockieren (vgl. wiederum den Entscheid 4A_126/2012 vom 3. August 2012).

E. 4.3.2.4

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2016 antwortete die Beklagte, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine abschliessende Beurteilung möglich sei, sie jedoch re- gelmässig über das Bauvorhaben informieren werde. Bis zur Kündigung vom 28. Februar 2017 gab es sodann keinen Kontakt mehr zwischen den Parteien bezüg- lich des Angebots des Auszuges. Während die Kläger dies damit begründen, dass der zuständige Architekt ihnen gegenüber geäusserte habe, dass er noch am Zeichnen sei, macht die Beklagte geltend, es sei nie geplant gewesen, stets detailliert über die nächsten Schritte zu informieren, sondern dass man nach der Kündigung orientiere, was jetzt gemacht werde.

E. 4.3.2.5

Tatsächlich lässt sich aus dem Antwortschreiben der Beklagten dieser nicht das Versäumnis zuschreiben, die Kläger nicht regelmässig über die nächs- ten Schritte informiert zu haben. Die Beklagte schreibt nämlich, dass die Mieter wie anlässlich der Mieterorientierung kommuniziert, informiert würden. Insbeson- dere durch die von den Klägern eingereichten

Fotos der Mieterorientierung ergibt sich, dass den Klägern schon damals, d.h. am 27. September 2016, die Kündigung ihrer Mietverhältnisse in Aussicht gestellt wurde. Umso mehr erstaunt es, dass die Kläger während fünf Monaten die Beklagte nicht erneut kontaktierten, zumal sie ein Interesse daran gehabt hätten, die Kündigungen zu vermeiden. Es kann nicht der Beklagten angelastet werden, dass sie ihrerseits nicht mehr auf die Kläger zugeht, schliesslich informierte sie diese bereits Ende September 2016, dass es bis Mitte 2017 zu Kündigungen kommen werde. Vielmehr wäre es Sache

- 9 - der Kläger gewesen, bei der Beklagten nachzufragen und das Angebot vom 5. Oktober 2016 zu konkretisieren bzw. zumindest zu erkennen zu geben, dass das Angebot ihrerseits zur Verhinderung der Kündigung nach wie vor stehe.

E. 4.3.2.6

Schliesslich lässt sich aus den Aussagen des zuständigen Architekten, er sei noch am Zeichnen, nichts zugunsten der Kläger ableiten. Insbesondere dürfen diese aufgrund dieser Aussagen nicht darauf vertrauen, dass das Bauprojekt ohnehin noch nicht ausgearbeitet sei. Es ist denn auch nicht der Architekt, sondern die Beklagte die vertragliche Ansprechperson für die Kläger für allfällige Fragen zum Bauprojekt. Gerade auch im Wissen um die Aussagen des Architekten hätte es sich für die Kläger aufgedrängt, die Beklagte erneut zu kontaktieren. (...) " * * * * * Aus dem Urteil des Obergerichts NG180003-O vom 11. Juni 2018 (Urteil des Bundesgerichts im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Diggelmann, Katzenstein, Higi; Gerichtsschreiberin Canal): "(...) III. (Rechtliche Vorbemerkungen) (...) 3. Auf den Seiten 2 bis 5 sowie auf den Seiten 11 und 12 der Berufung (act. 24) wiederholen die Mieter im Wesentlichen den im angefochtenen Entscheid geschilderten Sachverhalt, geben den Inhalt von Schreiben der Mieter sowie der Vermieterin wörtlich wieder und zitieren sowohl aus dem Baugesuch als auch aus der Baubewilligung. Auf den Seiten 7 bis 9 geben die Mieter mehrheit-

- 10 - lich die Ausführungen der Vermieterin im vorinstanzlichen Verfahren und ihre Sicht dazu wieder sowie die ihrer Auffassung nach unzutreffenden Bestreitungen der Vermieterin. Ein erkennbarer (geschweige denn näherer) Bezug zum angefochtenen Entscheid wird dabei nicht hergestellt. Dies genügt den soeben aufgezeigten Anforderungen an eine Berufungsbegründung nicht. Auf die entsprechenden Vorbringen ist nicht weiter einzugehen. Die weiteren Ausführungen der Mieter beziehen sich zwar (mehrheitlich) ebenfalls nicht konkret auf den angefochtenen Entscheid. Soweit aber erkennbar ist, was die Mieter beanstanden oder inwieweit die vorinstanzlichen Erwägungen von ihrer Sicht abweichen, ihrer Ansicht nach nicht zutreffen und was sie daraus für sich ableiten, ist auf diese Vorbringen im Folgenden einzugehen. IV. (Zur Berufung im Einzelnen) 1. 1.1 [Vorinstanzliche Erwägungen] (...) 1.2. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen für die Kündigung im konkreten Fall zutreffend wiedergegeben. In Ergänzung bzw. Wiederholung der vorinstanzlichen Ausführungen ist Folgendes festzuhalten: Bei unbefristeten Mietverträgen stellt die ordentliche Kündigung die regelhafteste Art der Vertragsauflösung dar. Die (an sich wirksame) Kündigung ist aber anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (vgl. Art. 271 Abs. 1 und Art. 271a OR). Für die Beurteilung der Frage der Missbräuchlichkeit einer Kündigung ist der Zeitpunkt massgeblich, in dem der Kündigende seinen Willen kundgibt, den Vertrag zu beenden. Die ordentliche Kündigung des Vermieters, die mit der Absicht einer umfassenden Sanierung der Mietliegenschaft begründet wird, verstösst grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben.

- 11 - Wenn der Vermieter, der eine umfassende Sanierung vornehmen will, die Kündigung zwecks Räumung der Liegenschaft und rascher Durchführung der Arbeiten einer länger dauernden Sanierungsphase mit Mietzinsreduktionen vorzieht, so ist das an sich nicht treuwidrig. Ohne schützenswerten Grund bzw. schonungslos und daher treuwidrig ist die ordentliche Vermieterkündigung dagegen dann, wenn sie im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten erfolgt, deren Durchführung durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde. Entscheidend für die Anfechtung einer ordentlichen Kündigung, zu deren Begründung der Vermieter Umbauarbeiten angibt, sind somit die Auswirkungen, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf die Durchführung der Arbeiten hätte. Um diese Auswirkungen einzuschätzen und sich über eine Anfechtung der Kündigung schlüssig zu werden, ist der Mieter auf den Erhalt von Informationen über das Sanierungsprojekt angewiesen. Das bedingt ein einigermaßen ausgereiftes Projekt, da der Mieter etwa aus der blossen Absicht des Vermieters, eine Liegenschaft zu renovieren, keine sachdienlichen Rückschlüsse über den Umfang der geplanten Arbeiten ziehen kann. Das Bundesgericht verlangt für die Begründung der Sanierungskündigung daher ein greifbares, handfestes Sanierungsprojekt des kündigenden Vermieters. Fehlt ein solches Projekt, so wird die Treuwidrigkeit der Kündigung nach Art. 271 Abs. 1 OR bejaht (BGE 142 III 91 E. 3.2.1, BGE 140 III 496 E. 4 = Pra 104 (2015) Nr. 12 m.H.a. BGE 135 III 112). Missbräuchlich kann die Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten auch dann sein, wenn die Vermieterschaft sie ausspricht, obwohl sie die Garantie hat, dass die Mieterschaft während den Arbeiten anderswo wohnen wird. Dabei muss es sich allerdings um ein ernsthaftes Angebot handeln, und der Mieter muss dieses machen, bevor die Kündigung ausgesprochen wird. Die Vermieterschaft ist nicht gehalten, aufgrund vager Versprechungen der Mieterschaft von einer Kündigung abzusehen. Umstände, die sich erst nach der Kündigung ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen (vgl. BGer 4A_127/2017 E. 3.2 m.w.H. und BGer 4A_126/2012 E. 4.2 übersetzt in mp 2013 S. 32 ff.).

- 12 - Nach den Regeln zur Beweislast (Art. 8 ZGB) ist es allgemein Sache des Kündigungsempfängers (hier der Mieter), den Beweis dafür zu erbringen, dass die Kündigung in Verletzung von Treu und Glauben ausgesprochen wurde. Der Kündigende (hier die Vermieterin) hat nur die Pflicht, bei der Wahrheitsfindung loyal mitzuwirken. Er muss alle in seinem Besitz befindlichen Urkunden vorlegen, die für die Überprüfung des von ihm geltend gemachten Kündigungsgrundes notwendig sind. Der Kündigende hat demnach den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1, BGE 140 III 496 E. 4.1 = Pra 104 (2015) Nr. 12, BGE 138 III 59 E. 2.1, BGE 135 III 112 E. 4.1, BGer 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.2, übersetzt in MRA 2011 S. 59 ff., S. 63). Das kann auch erst nach der Aussprache der Kündigung erfolgen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR). Von einer vollen Beweislast der Vermieterin ist danach entgegen den Ausführungen der Mieter nicht auszugehen. Der Vermieter, der unter Hinweis auf ein Sanierungsprojekt kündigt, hat den entsprechenden Willensentschluss vielmehr nur glaubhaft zu machen. Weiter hat der Vermieter glaubhaft darzulegen, dass sein Bauvorhaben durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt kompliziert, verzögert oder verteuert würde. Daran sind zur Vermeidung einer faktischen Beweislastumkehr keine zu hohen Anforderungen zu stellen (vgl. OGer ZH NG140010 vom 21. April 2015 E. II.3.4.2.). 2. 2.1. [Vorinstanzliche Erwägungen] 2.2. Zu den – nicht das Dachgeschoss betreffenden – Sanierungsarbeiten führen die Mieter im Wesentlichen aus, die mit

"Renovationskonzept vom 16.02.2017" überschriebene Urkunde stelle lediglich eine Analyse des Zustands der Liegen- schaft dar, die mit Empfehlungen für Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten ver- bunden sei. Im Zeitpunkt dieser Zustandsanalyse habe die Vermieterin zwar ge- wusst, in welchen Bereichen und Gebäudeteilen Sanierungsbedarf bestehe, sie habe aber noch nicht darüber entschieden gehabt, wie und inwieweit sie diesen Handlungsspielraum auszugestalten gedenke. Sodann würden die in der Begrün- dung der Kündigungen aufgeführten Arbeiten an den Böden, Decken und Wän-

- 13 - den mit der umfassenden denkmalpflegerischen Unterschutzstellung der Liegen- schaft kollidieren. Um die Bewilligungsfähigkeit sowie die Realisierbarkeit prüfen zu können, seien detaillierte Angaben zu den Sanierungsvorhaben erforderlich. 2.3. Die Mieter stellen nicht in Abrede, dass sie anlässlich der Mieterorientierung vom 27. September 2016 über die Sanierungsabsichten der Vermieterin informiert worden sind, und sie bringen auch nicht vor, dass die Vermieterin nur über den Aus- bzw. Umbau des Dachgeschosses informiert habe. Diese Orientierung sowie die angegebenen Kündigungsgründe (Ausbau Dachgeschosses und umfassende Innensanierung [Ersatz von Küchen und Bädern, Auswechslung sämtlicher Lei- tungsinstallationen, Erneuerung von Wand- und Bodenbeläge etc.]) erlaubten den Mietern – wie auch die Vorinstanz erwog –, sich ein Bild von den zu erwartenden Umbauarbeiten zu machen. Die Mieter waren mit anderen Worten durchaus in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts einzuschätzen. Die Vermieterin erhielt – wie erwähnt – für den Ausbau des Dachgeschosses eine Bewilligung und sie er- läuterte vor Vorinstanz anhand des erwähnten Renovationskonzepts die geplante Innensanierung. Damit hat die Vermieterin der Ernsthaftigkeit ihrer Sanierungsab- sichten Ausdruck verliehen. Dass während der Sanierungsarbeiten ein Verbleiben in der Wohnung – wie die Vorinstanz erwog – nicht möglich ist, stellen die Mieter nicht in Abrede. Die Mieter bestreiten in ihrer Berufung das Renovationskonzept. Unabhän- gig davon, ob es sich dabei um eine (un-)zulässige neue Bestreitung handelt, er- weist sich diese als unsubstanziert. Die Mieter verdeutlichen nämlich nicht annä- hernd, weshalb dieses Konzept nicht geeignet sein soll, um von bestehenden Sa- nierungsabsichten der Vermieterin auszugehen. Unbehelflich erweisen sich in diesem Zusammenhang auch die pauschalen (neuen) Bestreitungen des Erstell- datums des Renovationskonzepts sowie der Existenz der im Konzept erwähnten Offerte eines Totalunternehmens. Um zu beweisen, dass kein genügendes Sanie- rungsprojekt der Vermieterin vorhanden ist, genügt es auch nicht, auf die im Bau- gesuch und Renovationskonzept aufgeführten Baukosten von unterschiedlicher Höhe zu verweisen. Dass die Innensanierung im Baugesuch für den Ausbau des

- 14 - Dachgeschosses nicht erwähnt wird, vermag – selbstredend – ebenfalls nichts zu ändern. Weiter bestreiten die Mieter die Realisierbarkeit der Sanierung der Bö- den, Decken und Wände. Selbst wenn aus Gründen der Denkmalpflege deren Sanierung nicht möglich wäre, so würde dies an den weiteren vorgesehenen und unbestritten gebliebenen Arbeiten (Ersatz der Küchen und Bäder sowie Aus- wechslung der gesamten Leitungsinstallationen) nichts ändern. Konkrete Anzei- chen dafür, dass das Projekt der Vermieterin weder ernsthaft noch realitätsnah noch objektiv unmöglich ist, haben die Mieter weder vor Vorinstanz noch im Beru- fungsverfahren dargetan. Insgesamt gelingt es den Mietern nicht, zu beweisen oder darzutun, dass die Kündigung mangels Sanierungsabsichten missbräuchlich ist. 3. 3.1. Die Mieter erachten die Kündigung auch deshalb als missbräuchlich, weil sie der Vermieterin in ihrem Schreiben vom 5. Oktober 2016

zugesichert hätten, während den Sanierungsarbeiten anderswo zu wohnen. Die Vorinstanz erachtete dieses Schreiben bloss als vages Angebot. Da die Mieter – so die Vorinstanz – sich nicht konkret dazu geäußert hätten, wohin sie umzuziehen gedenken, habe die Vermieterin auch nicht mit Sicherheit davon ausgehen können, dass die streitbetreffende Liegenschaft bei Baubeginn tatsächlich leer sein werde. Würde man – so die Vorinstanz weiter – ein solch vages Schreiben als ausreichend betrachten, dann würde ihr schützenswertes Interesse, pünktlich mit den Bauarbeiten beginnen zu können, hinfällig werden. Die Mieter bestreiten diese vorinstanzliche Erwägung zwar, unterlassen es aber, substantiiert und nachvollziehbar darzutun, weshalb ihrer Ansicht nach von einer ernsthaften bzw. verbindlichen Zusicherung auszugehen ist. Der Vorinstanz ist daher beizupflichten, dass es sich um eine blosser Erklärung, ohne weitere Präzisierungen zu Wohnmöglichkeiten oder anderweitige Garantien, handelt. Der Umstand, dass die Mieter per 1. September 2017 und damit nach erfolgter Kündigung eine 3½-Wohnung an der O.-strasse yx in Zürich gemietet haben, hat – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – unberücksichtigt zu bleiben (siehe dazu die in E. III.1.2. aufgeführte bundesgerichtliche - 15 - Rechtsprechung). Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Mieter ist daher nicht weiter einzugehen.

3.2. Im Zusammenhang mit dem Angebot der Mieter führte die Vorinstanz weiter aus, die Vermieterin habe auf das erwähnte Schreiben der Mieter erwidert, wie an der Mieterorientierung kommuniziert worden sei, werde sie über das Bauvorhaben regelmässig informieren. Bis zur Kündigung habe es zwischen den Parteien jedoch keinen Kontakt mehr gegeben. (...) Nach den Mietern überzeugt diese Auffassung der Vorinstanz nicht. Im Wesentlichen bringen sie dazu vor, sie hätten sich um zusätzliche Informationen bemüht, indem sie regelmässig das Amtsblatt geprüft und um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht hätten. Sodann hätten sie vom zuständigen Architekten der Vermieterin erfahren, dass er am Zeichnen sei. Sie seien daher zum einen davon ausgegangen, dass die Planung der Sanierung noch nicht weit fortgeschritten sei, und zum anderen hätten sie von der Vermieterin erwartet, dass diese von sich aus regelmässig über das Bauvorhaben informiere. Aus diesen Gründen hätten sie der Vermieterin auch kein verbindliches Angebot unterbreiten können bzw. seien sie mangels Orientierung durch die Vermieter dazu noch gar nicht in der Lage gewesen. Die Mieter hätten die Vermieterin von sich aus kontaktieren können, um weitere Informationen über den Planungsstand zu erhalten oder um ein verbindliches Angebot zu unterbreiten. Wie die Mieter selbst ausführen, wäre dies in ihrem eigenen Interessen gelegen. Zudem durften die Mieter nicht darauf vertrauen, dass die Vermieterin vor dem Aussprechen der Kündigungen noch einmal mit ihnen Kontakt aufnimmt, zumal sie – die Mieter – seit der Mieterorientierung Kenntnis davon hatten, und dem Schreiben der Vermieterin vom 10. Oktober 2016 auch nicht entnommen werden kann, dass sie die Kündigungen überdenken werde. Inwiefern es gleichzeitig auch im Interesse der Vermieterin gewesen wäre, ist – entgegen der Ansicht der Mieter – nicht nachvollziehbar. Nicht ersichtlich ist so dann, weshalb die Vermieterin unter den gegebenen Umständen verpflichtet gewesen wäre, von sich aus die Mieter über jeden einzelnen Planungsschritt zu in-

- 16 - formieren. Jedenfalls lässt sich allein aus dem Umstand, dass die Vermieterin die Mieter – entgegen deren Erwartungen – nicht (regelmässig) über den Planungsstand informierte, keine Missbräuchlichkeit begründen, und es lässt sich auch nicht sagen, der Vermieterin habe deswegen objektiv der Grund für eine Kündigung gefehlt. Daran ändert auch nichts, dass die Mieter ihr Zuwarten damit begründen, sie seien davon ausgegangen,

ihr Mietverhältnis würde bis Ende September 2018 dauern, weil die Vermieterin eine Wohnung in der Liegenschaft befristet bis zu diesem Datum ausgeschrieben habe. Lediglich der Vollständigkeit halber sei dem noch beigefügt, dass sich die Mieter widersprechen, wenn sie ausführen, sie hätten der Vermieterin eine verbindliche Zusicherung unterbreitet, und gleichzeitig eine Erklärung dafür liefern, weshalb sie der Vermieterin kein konkretes Angebot unterbreitet haben. Und es erscheint von daher ihre Auffassung darüber, was treuwidrig ist, doch recht eigenwillig. (...)

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