

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB180017-L vom 6. März 2019

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2019-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MB180017-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB180017-L du 6 mars 2019

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB180017-L del 6 marzo 2019

Erwägungen

E. 3

Erstreckung

E. 3.1

Ausgangslage Die Kläger verlangen im Eventualstandpunkt die definitive Erstreckung des Miet- verhältnisses um 48 Monate, während die Beklagte die vollumfängliche Abwei- sung der Klage beantragt.

E. 3.2

Voraussetzungen Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Um- stände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten so- wie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sin- ne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist.

- 21 - Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen. Die Erstreckung bezweckt in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu verschaffen (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; BGE 116 II 446 E. 3b; BGE 105 II 197 E. 3b). Der Erstreckungs- anspruch beurteilt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids (BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 3c).

E. 3.3

Härte für die Kläger

E. 3.3.1

Dauer des Mietverhältnisses; persönliche Verhältnisse

E. 3.3.1.1

Die Kläger machten geltend, vorliegend falle die lange Mietdauer besonders ins Gewicht. Die Klägerin 1 wohne bereits seit dem 1. November 1983 – somit seit 35 Jahren – im Mietobjekt. Der Kläger 2 sei am 1. Februar 2001 bei der Klägerin 1 eingezogen und komme somit auch auf eine Mietdauer von 17 Jahren. Die extrem lange und überdurchschnittliche Mietdauer habe zu einer besonderen Verwurzelung der Kläger im Quartier geführt, weshalb ein Auszug mit einschneidenden Folgen für sie verbunden sei. Die besondere Verwurzelung im Quartier hätten die Kläger bereits in ihrem Schreiben an die Verwaltung, mit welchem um Hilfe bei der Wohnungssuche ersucht worden sei, mitgeteilt. Es sei auch absolut glaubhaft, dass nach einer Wohnzeit von 35 Jahren, mithin mehr als das halbe Leben, eine besondere Verwurzelung im Quartier zu Freunden und Bekannten und allgemein vorhanden sei. Es könne nicht angehen, dass die 35-jährige Mietzeit nicht massgeblich sei, sondern vielmehr die effektive Verwurzelung. Es könne nicht wirklich bestritten werden, dass nach 35 Jahren keine Ortsverbundenheit vorhanden sei. Nichtsdestotrotz sei es offensichtlich, dass die Kläger nach so langer Mietzeit so ziemlich jeden in dieser Strasse und im Quartier kennen. Das Quartier habe auch einen besonderen Zusammenhalt. Hierzu werde darauf verwiesen, dass die ehemalige Nachbarin und vorherige Mieterin F._____ zwar ausgezogen sei, dies aber primär aus dem Grund, dass sie ohnehin aufgrund der Familienplanung eine grössere Wohnung gebraucht habe. Dessen ungeachtet wohne sie nach wie vor im gleichen Quartier und man kenne sich nach wie vor gut. Dies gehe so weit, dass man nach wie vor während der Ferienabwesenheit gegenseitig die Wohnung hüte, die Pflanzen giesse und dergleichen.

- 22 - Bei den persönlichen Verhältnissen würden insbesondere das Alter, der Gesundheitszustand sowie die berufliche Situation der Kläger ins Gewicht fallen. Die Klägerin 1 sei 64 Jahre alt und werde im April 2019 pensioniert. Sie sei seit Längerem gesundheitlich angeschlagen. Namentlich habe sie sich im Oktober 2015 einer schweren Rückenoperation unterziehen müssen und sei seither in der Bewältigung ihres Alltags erheblich eingeschränkt. Aktuell werde ihr ärztlich eine deutlich reduzierte Belastbarkeit und eine starke Lärmempfindlichkeit attestiert. Aufgrund ihrer gesundheitlichen Beschwerden sei sie auf regelmässige, innerstädtische Arztbesuche und folglich auf eine Wohnung in der Stadt mit kurzen Anfahrtswegen angewiesen. Dies umso mehr, als ihre Mobilität im Alter weiter abnehmen werde. Die Klägerin 1 müsse sich bei acht Ärzten regelmässigen Kontrollen unterziehen. Schliesslich habe sich die Klägerin 1 am 27. Februar 2017 einer Herzoperation unterziehen müssen, bei der ihr ein Stent gesetzt worden sei. Bei plötzlich auftretenden Herzproblemen sei die Klägerin 1 deshalb auf raschmögliche ärztliche Versorgung angewiesen, was aktuell an der N.-Strasse x gewährleistet sei. Die Notaufnahme des L.-spitals Zürich liege nur "einen Steinwurf", nämlich in 5 Minuten Gehdistanz, entfernt. Der Kläger 2 sei 59 Jahre alt und ebenfalls gesundheitlich beeinträchtigt und sei deshalb am 10. September 2018 im L.-spital operiert worden. Es sei zynisch zu sagen, dass alte Personen umso mehr noch möglichst rasch eine neue Wohnung suchen sollten. Es treffe zwar zu, dass die Kläger nach heutigem Massstab noch nicht als alt bezeichnet werden könnten, die gesundheitliche Situation der Kläger sei indes bereits deutlich gemacht und mit Unterlagen belegt worden. Es sei notwendig, in unmittelbarer Nähe zu bleiben. Dies sei massgebend. Auch wenn die Kläger selbst mit einer Erstreckung irgendwann nicht mehr am gleichen Ort wohnten, sei der massgebliche Radius für eine entsprechende Ersatzwohnung umso kleiner.

E. 3.3.1.2

Demgegenüber brachte die Beklagte vor, die Dauer des Mietverhältnisses vermöge für sich allein keine Härte zu begründen. Notwendig sei vielmehr, dass während der längeren Mietdauer eine besondere Verwurzelung des Mieters zum Ort oder Quartier entstanden sei, welche im Einzelnen von der betroffenen Mietpartei zu substantiieren und gegebenenfalls zu beweisen sei. Gemäss Bundesgericht verliere die affektive Verbundenheit eines Mieters zum Standort des Mietobjekts, das gekündigt worden sei, an Bedeutung, wenn dieses Mietobjekt von ande-

- 23 - ren Orten aus dank gut ausgebautem öffentlichen Verkehr leicht erreicht werden könne. Vorliegend falle die möglicherweise durch die längere Mietdauer entstandene Ortsverbundenheit nicht ernstlich ins Gewicht, da das ganze Gebiet der Stadt Zürich durch öffentliche Verkehrsmittel überdurchschnittlich gut erschlossen sei, was es den Klägern ermögliche, jederzeit in ihre vertraute Umgebung zurückzukehren. Soweit der bisherige Wohnort mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen sei und die Distanzen auf diese Weise problemlos bewältigt werden könnten, sei die grössere Distanz nicht als Härtegrund relevant. Dies gelte namentlich dann, wenn mit Bezug auf die Mobilität der betroffenen Mieterschaft keine Einschränkungen bestünden, was die Kläger auch nicht geltend gemacht hätten. Weiter führte die Beklagte aus, nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts rechtfertige sich eine Mieterstreckung nur dann, wenn die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen verspreche, also erwarten lasse, dass der Umzug später für den Mieter weniger nachteilig sein werde. Gemäss Bundesgericht stellten Alter und Gesundheitszustand für sich allein betrachtet keine Härte dar. Etwas zynisch ausgedrückt – aber in Einklang mit der bundesgerichtlichen Argumentation – könne eine Mieterstreckung den Zustand "Alter" oder aber auch einen instabilen Gesundheitszustand, bezüglich welchem keine Besserung absehbar sei, nicht verbessern. Älteren Leuten müsste daher empfohlen werden, nach Erhalt der Kündigung möglichst rasch eine Ersatzwohnung zu beziehen, weil die mit jedem Wohnungswechsel zwangsläufig verbundenen Umstellungen mit zunehmendem Alter schwerer zu ertragen seien. Das Alter der Kläger könne vorliegend nicht ernsthaft als Härtegrund ins Feld geführt werden. Auch zum Gesundheitszustand sei nichts ausgeführt worden, was sich durch Zeitablauf wesentlich verändern könne. Die Kläger wohnten heute in einer Liegenschaft im dritten Obergeschoss ohne Lift. Es sei offenbar kein Problem, eine Liegenschaft in Betracht zu ziehen, in der kein Lift vorhanden sei. Auch aus den Arztbesuchen sei kein Ansatz für Härtegründe erkennbar. Die von der Klägerschaft als Zeugen angegebenen Ärzte verteilten sich über die ganze Stadt Zürich auf die Kreise 1, 2, 7, 8 und Höngg. Es sei hier nicht von Relevanz, dass man an einem ganz bestimmten Standort sei. Ein Augenarzt könne auch in einem anderen Stadtkreis aufgesucht werden. Solange die Standorte mit

- 24 - den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen seien, könne aus der Veränderung der Wohnsituation keine Härte abgeleitet werden.

E. 3.3.1.3

Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene Umstände, die den Mieter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 150). Als Härtegrund wirkt die Vertragsdauer im Wesentlichen bei sehr kurzen und bei sehr langen Mietverhältnissen (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 144 ff. m.w.H.). Nach einer sehr langen Mietdauer (über zehn Jahre) benötigt der Mieter in der Regel auch eine längere Umstellungszeit. Besteht aufgrund des langdauernden Mietverhältnisses gewissermassen eine Ortsgebundenheit, so mildert die Erstreckung die allenfalls

schwierige Suche nach einem Ersatzobjekt im selben Ort bzw. Quartier (Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 834; ZK-HIGI, Art. 272 OR N 147). Gesundheitliche Beeinträchtigungen des Mieters sind beachtlich, falls sie ihn an der Suche nach Ersatzräumen oder am Umzug hindern und begründete Aussicht besteht, dass das in einem späteren Zeitpunkt nicht mehr der Fall sein wird (Urteil des Bundesgerichts 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Der Mieter muss indes die allfällige Härtesituation konkret aufzeigen und gegebenenfalls beweisen (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 21).

E. 3.3.1.4

Hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses fällt in Betracht, dass nach einer unbestrittenermassen 17- bzw. 35-jährigen Mietdauer von einem sehr langen Vertragsverhältnis auszugehen ist, womit eine Ortsverbundenheit glaubhaft ist. Der Beklagten ist jedoch zuzugestehen, dass vorliegend von einer Ortgebundenheit nicht gesprochen werden kann. Sozialkontakte sind – aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes in der Stadt Zürich – auch bei einer etwas längeren Anreise möglich. Zutreffend ist zudem der Hinweis der Beklagten, dass sich die Ärzte der Klägerin 1 auf verschiedene Kreise in der ganzen Stadt Zürich verteilen. Die Kläger führen denn auch selbst aus, dass die gesundheitlichen Beschwerden regelmässige, innerstädtische Arztbesuche und folglich eine Wohnung in der Stadt Zürich mit kurzen Anfahrtswegen erforderten. Es wird somit keine Notwendigkeit des Verbleibs im Quartier geltend gemacht. Sodann wird lediglich pauschal behauptet, bei plötzlich auftretenden Herzproblemen sei die Klägerin 1 aufgrund ihrer Herzoperation vom 27. Februar 2017 auf raschmögliche ärztliche Versorgung angewiesen, was aktuell an der N.-Strasse x gewährleistet sei, da die - 25 - Notaufnahme des L.-spitals Zürich nur "einen Steinwurf", nämlich in fünf Minuten Gehdistanz, entfernt liege. Die notfallärztliche Versorgung ist jedoch in der ganzen Stadt Zürich – insbesondere auch in der Nähe anderer Spitäler – als gewährleistet anzusehen. Insgesamt ist den Klägern indes zuzugestehen, auf eine Wohnung in der Stadt Zürich angewiesen zu sein. Die Ortsverbundenheit stellt insofern einen relevanten Faktor dar, als die Kündigung den Klägern eine grosse Umstellung abverlangt und ihnen daher mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen, als wenn sie erst seit kurzem im Mietobjekt wohnen würden.

E. 3.3.1.5

Das Alter der Kläger, 64 und 59 Jahre, wirkt sich vorliegend nicht härtebe gründend aus. Hinsichtlich des gesundheitlichen Zustands der Klägerin 1 ergibt sich aus den Akten die Operation vom 21. Oktober 2015 sowie die am 15. Januar 2018 ärztlich attestierte gesundheitliche Einschränkung in Form von reduzierter Belastbarkeit sowie u.a. starker Lärmempfindlichkeit. Unbestritten ist, dass die Klägerin 1 trotz dieser Beeinträchtigungen berufstätig ist. Was die vorgebrachte gesundheitliche Beeinträchtigung des Klägers 2 betrifft, ist belegt, dass er vom 27. Juli 2018 bis zum Operationstermin – gemäss Ausführungen dem 10. September 2018 – aufgrund von Schmerzen basierend auf einer "bekannten Inguinalhernie" (Leistenbruch) "teilweise (100 %)" arbeitsunfähig war – mit der Bemerkung, keine schwere Lasten tragen zu dürfen. Mit ärztlichem Zeugnis vom 2. November 2018 wurde der Zeitraum, in welchem der Kläger 2 keine schweren Lasten bzw. Gewichte über fünf Kilogramm heben durfte, rückwirkend bis 15. Oktober 2018 verlängert. Trotz ihrer gesundheitlichen Situation kann den Klägern zugemutet werden, Suchbemühungen zu unternehmen, führten sie doch selber aus, dass

Wohnungsbewerbungen mehrheitlich online erfolgten. Eine permanente Einschränkung beider Kläger bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist nicht ersichtlich. So scheint denn auch die Klägerin 1 trotz ihrer Arbeitstätigkeit bei der Wohnungssuche hauptsächlich aktiv gewesen zu sein (vgl. sämtliche E-Mails und Homegate-Anfragen im Namen der Klägerin 1). Mit anderen Worten hinderte die Berufstätigkeit der Klägerin 1 die Wohnungssuche nicht. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Kläger 2 nicht erwerbstätig ist und sich somit umso mehr uneingeschränkt der Wohnungssuche hätte widmen können – abgesehen vom Zeitraum 27. Juli bis 10. September 2018, in welchem ihm Arbeitsunfähigkeit attestiert wurde, u. U. jedoch selbst dann, zumal gemäss Arztzeugnissen aufgrund eines Leistenbruchs das Tragen von schweren Lasten nicht möglich war und soweit ersichtlich weder die Fähigkeit zu schreiben noch zu gehen oder zu telefonieren wesentlich eingeschränkt, was die Kläger zu Recht auch nicht dartun. Dass der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für die Kläger aus Alters- oder Gesundheitsgründen besser zu bewältigen sei, machen sie nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich, weshalb insoweit eine Härte zu verneinen ist.

E. 3.3.2

Wirtschaftliche Härte

E. 3.3.2.1

In wirtschaftlicher Hinsicht brachten die Kläger vor, sie lebten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Das aktuelle Einkommen der Klägerin 1 betrage Fr. 6'693.– netto pro Monat. Ab dem Zeitpunkt ihrer Pensionierung im April 2019 werde sich das Einkommen jedoch verringern und voraussichtlich nur noch rund Fr. 6'320.– netto im Monat betragen. Über relevante Vermögenswerte verfüge die Klägerin 1 nicht. Der Kläger 2 sei zurzeit nicht erwerbstätig. Sein monatliches Einkommen seit dem 1. Februar 2015 bestehe einzig und allein aus [Zuwendungsgrund] € 300.–. Über relevante Vermögenswerte verfüge der Kläger 2 nicht. Es liege deshalb auf der Hand, dass die Kläger aufgrund der aktuellen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nie auch nur eine annähernd gleichwertige Wohnung fänden. Umso mehr benötigten sie für die Suche nach einem passenden Mietobjekt genügend Zeit.

E. 3.3.2.2

Die Beklagte ist der Auffassung, mit Bezug auf das Einkommen sei von den heutigen Verhältnissen auszugehen. Es stünden den Klägern offenbar rund Fr. 7'000.– pro Monat zur Verfügung. Mit der Drittelsregelung sei es den Klägern damit zumutbar und möglich, einen monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'000.– zu bezahlen.

E. 3.3.2.3

Bei der Wohnraummiete hat sich in der Praxis die Faustregel entwickelt, nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens werde im Regelfall für den Mietzins aufgewendet und bestimme daher massgebend die Höhe des Mietzinses, der für ein Ersatzobjekt aufzuwenden sei (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 171 m.w.H.; Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 835; SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 28). Bei den finanziellen Verhältnissen ist auf die im Zeitpunkt der Beurteilung des Erstreckungsbegehrens tatsächlich vorhandenen Verhältnisse abzustellen. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn solche mit Si-

- 27 - cherheit voraussehbar sind, wie beispielsweise eine bevorstehende Pensionierung (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 N 28).

E. 3.3.2.4

Den Klägern steht derzeit das Nettoeinkommen der Klägerin 1 von Fr. 6'563.85 sowie eine monatliche Zuwendung [Zuwendungsgrund] an den Kläger 2 in der Höhe von € 300.– pro Monat zur Verfügung. Dass das Einkommen der Klägerin 1 nach der Pensionierung im April 2019 monatlich netto Fr. 6'320.– betragen werde, blieb unbestritten. Bei Anwendung der Drittelsregel ist es den Klägern damit zumutbar, auch nach der Pensionierung der Klägerin 1 einen monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'200.– zu bezahlen. Die Beklagte geht zwar vom aktuellen Einkommen der Klägerin 1 aus, gesteht den Klägern indes ebenfalls zu, monatlich bis zu Fr. 2'000.– für ein Ersatzobjekt zur Verfügung zu haben. Bei vielen der im Recht liegenden Ersatzobjekte liegt der Mietzins sogar unter dem möglichen finanziellen Rahmen. Insgesamt erweisen sich die den Klägern zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für die Suche nach einem Ersatzobjekt nicht als besonders erschwerend. Von einem wirtschaftlichen Härtefall kann nicht gesprochen werden.

E. 3.3.3

Härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt

E. 3.3.3.1

Die Kläger führten aus, die Kündigung vom 16. November 2017 habe sie unerwartet und schwer getroffen. Daher seien sie mit Schreiben vom 14. Januar 2018 mit der Bitte an die Verwaltung der Beklagten gelangt, ihnen bei der Suche nach einer neuen Wohnung behilflich zu sein. Dies jedoch ohne Erfolg. Bis heute sei den Klägern bei der Suche nach einer neuen Wohnung von der Verwaltung der Beklagten keine Hilfe angeboten worden, obwohl dies im Investitionsantrag des zuständigen Organs der Beklagten vom 9. August 2017 unter der Ziffer 2.4 entsprechend vorgesehen sei. (...) Umgehend nachdem die Kläger Kenntnis der Kündigung erhalten hätten, hätten sie sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung gemacht. Die Kläger hätten bei ihrer Suche keine Mühe gescheut und alles Mögliche daran gesetzt, zeitnah eine neue Wohnung zu finden. Ihre besondere Betroffenheit zeige sich dadurch, dass sie verzweifelt nach einer neuen Wohnung gesucht hätten, jedoch ohne Erfolg. Sie hätten sich für rund 30 Wohnungen beworben, ohne jedoch einen Zuschlag erhalten zu haben. Bei allen Wohnungen, bei denen eine Besichtigung möglich gewesen sei, hätten sie diese Möglichkeit wahr-

- 28 - genommen. Dass sich die Kläger aktiv für eine Wohnung bemüht hätten, zeige zudem der Umstand, dass sie sich bei rund 20 Wohnungsgenossenschaften gemeldet hätten. Leider hätten auch diese Bemühungen bis heute keine Früchte getragen. Entweder sei die Anfrage negativ beantwortet, die Kläger auf eine Warteliste gesetzt worden oder es habe gar keine Rückmeldung gegeben. Zum Argument, man habe bei einer fehlenden Antwort nicht reagiert, merkten die Kläger an, dass dies im Zeitalter der automatisierten Bearbeitung und Bewerbung auf Wohnungen wohl kaum sinnvoll sei. Heute werde meistens digital eine Bewerbung eingereicht, worauf dann von einer sogenannten "no-reply-Adresse" eine Eingangsbestätigung erfolge. Wenn man danach nichts mehr höre, sei man nicht berücksichtigt worden. Man könne ohne weiteres darauf vertrauen, dass die Bewerbung geprüft und dann wahrscheinlich aufgrund der grossen Anzahl der Bewerbungen nicht einmal eine Absage erteilt worden sei. Aufgrund der zahlreichen erfolglosen Suchbemühungen sei davon auszugehen, dass die Kläger zeitnah keine neue Wohnung

fänden und somit auf eine möglichst lange Erstreckung des Miet- verhältnisses angewiesen seien.

E. 3.3.3.2

Die Beklagte führt aus, Lehre und Rechtsprechung verlangten konse- quent, dass ein Mieter unmittelbar nach Erhalt der Kündigung alle ihm zumutbaren Bemühungen unternehmen müsse, um ein Ersatzobjekt zu finden. Mit Bezug auf die Frage, ob die Suchbemühungen genügend intensiv gewesen seien, sei die gesamte Zeitdauer seit Erhalt der Kündigung bis zur Hauptverhandlung – fast ge- nau ein Jahr – zu berücksichtigen. Sporadisch und unsystematisch durchgeführte Abfragen auf der Immobilienplattform "homegate.ch" hätten indes zutage geför- dert, dass jederzeit ein Angebot von Wohnobjekten in Zürich auf dem Markt sei, welches sich für die Bedürfnisse der Kläger eigne. Die Beklagte habe stichprobenweise an drei Tagen auf der der Immobilien- plattform "homegate.ch" nach 3- bis 3½- Zimmerwohnungen bis zu einem Mietzins von maximal Fr. 2'000.– gesucht, was im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Kläger liege. An den drei Stichtagen habe es im Durchschnitt mindestens 25 Objekte in der Stadt Zürich mit mindestens drei Zimmern und einem Mietzins von Fr. 2'000.– pro Monat gegeben. Die Kläger hätten versucht, Suchbemühungen zu substantiieren, indem sie ca. 30 Objekte in einem Zeitraum von 12 Monaten vorgebracht hätten. Angesichts der Fülle von Objekten, die es wirklich gebe und - 29 - nachdem die Kläger keine wirklichen Handycaps hätten, die sie an möglichst intensiven Suchbemühungen hindern würden, sei dies entschieden zu wenig. Wenn die Kläger bei der Hälfte der angeblich betriebenen Bemühungen einfach hinschrieben "keine Antwort erhalten", frage man sich, weshalb denn nicht nachgefragt worden sei. Es sei nicht behauptet worden, man habe sich darum bemüht, eine Antwort zu erhalten. Die Suchbemühungen, welche vor allem vor der Schlichtungsverhandlung und der Hauptverhandlung einigermaßen intensiv und dazwischen praktisch nicht betrieben worden seien, seien ungenügend. Die Daten würden dies bestätigen. Insbesondere seien diese auch deshalb ungenügend, weil die Kläger bei denjenigen Objekten, bei denen sie keine Antwort erhalten haben, nicht nachgefragt hätten. Hätten die Kläger die nötige Intensität für die Suchbemühungen an den Tag gelegt, wäre es ihnen – wie allen anderen Mietparteien in der Liegenschaft – längst gelungen, ein Objekt zu finden.

E. 3.3.3.3

Der Mieter muss nach Erhalt der Kündigung im Normalfall diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihm erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR grundsätzlich auch wenn er eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (BGE 125 III 226 E. 4c; BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 13 m.w.H.). Anders als bei der Zweiterstreckung stellen Suchbemühungen bei einer Ersterstreckung jedoch keine Erstreckungsvoraussetzung dar (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG150015 vom 18. Februar 2016 S. 33; Urteil des Bundesgerichts 4C.146/2006 vom 24. August 2006 E. 2.2). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume können sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beur- teilt werden, sodass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mie- ter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-HIGI, Art. 272 OR N 102). Ob die Suchbemühungen als

ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich nach objektiven Kriterien. Diese bestimmen, an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat (SVIT-Komm.- HULLIGER, Art. 272 OR N 38; ZK-Higi, Art. 272 OR N 102). Der Mieter hat seine Ansprüche an eine angemessene Ersatzlösung umso eher herabzusetzen, je

- 30 - mehr Zeit ihm für deren Auffinden bis anhin zur Verfügung gestanden hat und/oder je schwieriger es ist, die an sich gewünschte gleichwertige Ersatzlösung zu finden (ZK-HIGI, Art. 272 OR N 242 f.). Erweisen sich die Suchbemühungen als ungenügend, kann sich dies bei anderweitig dargetaner Härte in einer verhältnismässig kurzen, erstmaligen Erstreckung niederschlagen (Urteil des Bundesgerichts 4A_522/2009 vom 13. Januar 2010 E. 3.3; BGE 125 III 226 E. 4c). Bei einer Mieterin im vorgerückten Alter kann es unter Umständen genügen, wenn sie sich ernsthaft um einen Platz in einem Altersheim oder einer Alterssiedlung bemüht (Urteil des Bundesgerichts 4A_15/2014 vom 26. Mai 2014 E. 4.4).

E. 3.3.3.4

Der Sonderfall, dass Suchbemühungen sich von vornherein aus bestimmten Gründen nutzlos erweisen, um die Härte abzuwenden, liegt hier nicht vor. Bereits festgehalten wurde, dass die Kläger in der Lage sind, Mietobjekte zu einem monatlichen Mietzins von bis zu Fr. 2'200.– zu finanzieren, wodurch ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt nicht als schlecht zu betrachten sind. Der Zusammenstellung ihrer Suchbemühungen kann entnommen werden, dass sie sich für 3- bis 4-Zimmerwohnungen zu einem Mietzins bis knapp Fr. 2'000.– in der ganzen Stadt Zürich bemüht haben. Dies ist punkto Grösse, Lage und Preis nicht zu beanstanden. Während den 8.5 Monaten vom Zeitpunkt der Kündigung am 16. November 2017 bis Juli 2018 haben sich die Kläger lediglich für 15 Ersatzobjekte konkret interessiert. Erst im September 2018 intensivierten sie ihre Suche und bemühten sich um acht Wohnungen. Dabei fällt auf, dass die Kläger auch bei Objekten, welche per sofort oder 1. Oktober bzw. 1. November 2018 verfügbar waren, darauf hinwiesen, dass ein Umzug für sie aus persönlichen Gründen erst per 1. Dezember 2018 möglich sei. Auch wenn diese Einschränkung aufgrund des Leistenbruchs des Klägers, der Operation am 10. September 2018 und der daraus herrührenden Einschränkung beim Heben von schweren Lasten, welche bis am 15. Oktober 2018 belegt ist, zumindest im Hinblick auf Suchbemühungen betreffend einem Umzug unmittelbar um den Operationstermin am 10. September 2018 einigermaßen nachvollziehbar ist, erstaunt es nicht, dass diese Suchbemühungen nicht mit Erfolg gekrönt waren und vermögen daher keine schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt zu belegen. Nicht weiter hilfreich bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist wohl auch die Anmerkung der Kläger auf einigen Anmelde-

- 31 - formularen, sich nach der Pensionierung der Klägerin 1 einen Hund anschaffen zu wollen.

E. 3.3.3.5

Insgesamt haben sich die Kläger seit Erhalt der Kündigung am 16. November 2017 bis zur Hauptverhandlung am 15. November 2018, somit in- nert Jahresfrist, für rund 30 Objekte interessiert. Die geltend gemachten "zahlreichen" Anfragen bei Genossenschaften ab Dezember 2017 sind abgesehen von der Wohnung an der M.-Strasse der Baugenossenschaft T. nicht belegt. Auf ihre Bewerbungen hin liegen 12 schriftliche Absagen im Recht und eine telefonische. Bei 14 Objekten vermerkten die Kläger, sie hätten keine Antwort erhalten. Dass man, wenn man nichts höre, nicht berücksichtigt worden sei – wie die Kläger

vor- bringen – ist wohl zutreffend. Nichtsdestotrotz hätten sie bei der zuständigen Verwaltung nachfragen können. Durch freundlichen persönlichen Kontakt mit einer Verwaltung ergibt sich manchmal in der Zukunft die Möglichkeit auf ein anderes Mietobjekt.

E. 3.3.3.6

Die Suchbemühungen der Kläger blieben jedoch nicht gänzlich erfolglos. Sie haben von der Baugenossenschaft T. für das Objekt an der M.-Strasse per 1. September 2018 eine Zusage erhalten, jedoch der Vermieterin eine Absage erteilt mit der Begründung, vor Anfang Dezember sei für sie ein Umzug aufgrund des Operationstermins nicht möglich. Dass die Kläger die konkret angebotene Genossenschafts-Wohnung ablehnten, obwohl sie wiederholt dartun, eine angemessene Wohnung sei für sie nur schwer zu finden, erstaunt trotz der erwähnten gesundheitlichen Situation des Klägers 2 doch sehr. Denn auch beim Ausfall der Tragkraft des Klägers 2 aufgrund der Leistenhernie, deren Behebung normalerweise zu den medizinischen Routineeingriffen gehört, erscheint ein Umzug innert angemessener Frist mit Hilfe einer Zügfirma und nicht zuletzt des gemäss ihren wiederholten Angaben zahlreich vorhandenen sozialen Umfelds der Kläger im Quartier nicht als unmöglich.

E. 3.3.3.7

Die Beklagte reichte ihrerseits 74 Inserate betreffend 3- bis 3½- Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich zu Mietzinsen von Fr. 1'600.– bis Fr. 2'000.– ins Recht, welche an drei Daten, 1. März, 3. Mai sowie 13. Oktober 2018, auf der Immobilienplattform "homegate" ausgeschrieben waren. Weshalb diese Objekte nicht als Ersatz in Betracht kamen bzw. die Kläger sich um keines

- 32 - näher bemüht haben, führten sie nicht aus. Zumal sich darunter einige Objekte an explizit ruhiger Wohnlage finden, mithin sogar in der Nähe des K.-spitals bzw. dem R.-spital, wo die gewünschte ärztliche Notfallversorgung Tür an Tür wäre, und ferner im Kreis Y, wo die Kläger bis heute wohnhaft sind, leuchtet nicht ein, warum sich die Kläger nicht näher für diese Ersatzobjekte interessierten.

E. 3.3.3.8

Das zögerliche und nicht immer zielführend bzw. teilweise inkonsequent erscheinende Vorgehen der Kläger bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist aus verschiedenen Gründen nicht nachvollziehbar. Die Beklagte teilte den Klägern die Kündigung 16 Monate im Voraus mit, wobei sie ihnen ein monatliches Kündigungsrecht einräumte, womit das Risiko von Doppelzahlungen minimiert wurde. Da die Kläger das Rechtsbegehren betreffend Anfechtung der Kündigung anlässlich der Schlichtungsverhandlung zurückzogen und dem Schreiben [der damaligen Rechtvertreterin der Kläger] vom 22. Mai 2018 entnommen werden kann, dass sie den Klägern mitteilte, die Kündigungsanfechtung sei ihrer Ansicht nach aussichtslos, kann auch nicht geltend gemacht werden, es handle sich um einen Sonderfall mit realen Erfolgsaussichten betreffend die Kündigungsanfechtung (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.2; Urteil des Bundesgerichts 4A.454/2012 vom 10. Oktober 2012 E. 3.4).

E. 3.3.3.9

Die Suchbemühungen vermögen insgesamt nicht zu beweisen, dass besondere Schwierigkeiten für die Kläger vorliegen, ein gleichwertiges Objekt zu finden, im Gegenteil, der Umstand, dass bereits eine Wohnung gefunden, dann jedoch wieder preisgegeben wurde, deutet darauf hin, dass die Kläger innert zumutbarer Frist ein Ersatzobjekt finden könnten, wenn sie sich ernsthaft und kontinuierlich darum bemühen. Eine härtebegründende Situation auf dem Wohnungsmarkt vermochten sie nicht darzulegen.

E. 3.4

Vermieterinteresse

E. 3.4.1

Zu den Vermieterinteressen führte die Beklagte aus, über eine rechtskräftige Baubewilligung und damit über sämtliche Voraussetzungen zu verfügen, die es ermöglichten, am 1. April 2019 mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen. Sämtliche Mietobjekte, möglicherweise mit Ausnahme desjenigen der Kläger, stünden am 1. April 2019 leer. Eine Zwischen- oder Weitervermietung sei nur schon deshalb unmöglich, weil die Kläger theoretisch ein oder zwei Monate später etwas

- 33 - finden und dann auch kurzfristig ausziehen könnten. Man könne so nicht mehr Verträge mit vernünftigen Mindestvertragsdauern abschliessen. Deshalb stünden die anderen Objekte ab dem 1. April 2019 leer. Die dadurch anfallenden Mietzinsverluste müssten später bei der Kalkulation der neuen Mietzinse für die Wiedervermietung den späteren Mietern belastet werden. Die finanziellen Aspekte, die auch eine Rolle spielen würden, weil natürlich die Sanierungskosten refinanziert werden müssten, seien sehr wohl legitime Interessen, namentlich bei der Beklagten. Sie bewirtschaftete nichts anderes als Altersvorsorgevermögen. Es gehe nicht darum, dass ein Privater sich eine goldene Nase verdienen wolle, sondern dass die Beklagte entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag nichts anderes tue, als die ihr anvertrauten Vorsorgegelder korrekt und wirtschaftlich zu verwalten. Dass eine Anlagestiftung, die Vorsorgegelder verwalte, sich vor dem Investitionsentscheid Überlegungen zum Refinanzierungspotenzial bzw. zu den möglichen Mietzinsen mache, sei ein zwingendes Gebot. Die Beklagte unterstehe mit Bezug auf ihren Auftrag strengen aufsichtsrechtlichen Vorschriften. Sie habe die ihr anvertrauten Vorsorgegelder bestmöglich zu bewirtschaften. Daher sei es selbstverständlich, dass Überlegungen dazu angestellt werden müssen, wie die getätigten Investitionen über Mietzinseinnahmen refinanziert werden könnten. Dass dazu auch Schätzungen eingeholt werden müssen, sei nichts anderes als eine elementare Pflicht. Es falle ausserdem ins Gewicht, dass die Beklagte die bestehenden Mietverhältnisse, insbesondere auch das Mietverhältnis mit den Klägern, ungefähr eineinhalb Jahre im Voraus gekündigt habe. Sie habe den Klägern damit ein Jahr mehr Zeit zur Verfügung gestellt, als wenn sie die Kündigung unter Einhaltung der minimalen vereinbarten Kündigungsfrist erklärt hätte. Da die Beklagte mit dem Begleitschreiben zur Kündigung – was unbestritten sei – den Klägern offeriert habe, jederzeit vor dem Kündigungszeitpunkt ausziehen zu können, ohne für weitere Mietzinszahlungen zu haften, sei dieses Jahr vollumfänglich an eine allfällige Mieterstreckung anzurechnen. Die Beklagte habe ein legitimes und überragendes Interesse daran, das geplante Sanierungsprojekt ab 1. April 2019 ausführen zu können.

E. 3.4.2

Die Kläger brachten hierzu vor, das Interesse der Beklagten sei nicht massgebend. Bei der Beklagten handle es sich um eine institutionelle Anlegerin, die mit dem Sanierungsprojekt rein finanzielle Interessen, namentlich die Optimierung

- 34 - ihrer Rendite, verfolge. So werde insbesondere im Investitionsantrag vom 9. August 2017 ausdrücklich festgehalten, dass die leergekündigte Liegenschaft nach der Sanierung zu wesentlich höheren Mietzinsen vermietet werden könne. Dass es der Beklagten einzig und allein um eine möglichst hohe Rendite gehe, gehe auch aus den Ausführungen im Investitionsantrag hervor, wonach die Mieten bei Absatzproblemen nach unten angepasst werden könnten, ohne die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage zu stellen. Zudem habe die Beklagte von Beginn an mit einer Neuvermietung budgetiert. Eine Wiedervermietung an die bisherigen Mieter sei nie zur Diskussion gestanden. Es werde nicht geltend gemacht, dass dringend eine Sanierung vorzunehmen sei, ansonsten beispielsweise aus bauphysikalischen Gründen die Sicherheit nicht mehr gewährleistet wäre. Es gehe vorliegend nur um Geld bzw. darum, dass die Beklagte möglichst viel Geld und höhere Mietzinsen generieren wolle und ein möglichst geringer Leerstand bestehe. Dies seien keine schützenswerten Gründe und verglichen mit den genannten Interessen der Kläger völlig unbeachtlich. Es sei nicht massgebend, ob die Beklagte weit im Voraus gekündigt habe, um eine entsprechende Erstreckung vorweg zu nehmen. Diese orientiere sich gleichwohl daran, wann die Kündigung effektiv zum Tragen komme. Diese diametrale Interessenslage – auf der einen Seite die besondere Härte bei den Klägern und auf der anderen Seite rein wirtschaftliche Interessen der Beklagten – würden eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um 48 Monate rechtfertigen.

E. 3.4.3

Beruft sich der Vermieter auf die Notwendigkeit einer Sanierung, welche es nicht erlaubt, das Mietobjekt gleichzeitig zu bewohnen, so ist für die Dauer einer allfällig zu gewährenden Erstreckung zu berücksichtigen, ob die nötigen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungen bereits vorliegen. Allenfalls ist in die Beurteilung mit einzubeziehen, in welchem Zeitraum, realistisch eingeschätzt, mit dem Vorliegen der erforderlichen Bewilligung gerechnet werden kann, sofern ein entsprechendes Baugesuch bereits eingereicht wurde. Mit Bezug auf die Dringlichkeit eines Sanierungsvorhabens fallen allfällig bestehende öffentlich-rechtliche Auflagen oder ein zeitlich dringlicher Unterhaltsbedarf ins Gewicht, insbesondere, wenn die Liegenschaft nachweislich Schaden nehmen könnte, falls die Sanierung zu lange aufgeschoben wird (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272 OR N 73; Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, S. 844). Bei der Beurteilung der Interessenslage ist auch der Zeitpunkt

- 35 - der Kündigung von grosser Bedeutung. Der Vermieter, welcher dem Mieter freiwillig mehr Zeit als bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin einräumt, kann sich im Rahmen der Interessensabwägung auf diesen Umstand berufen (BSK OR I-WEBER, Art. 272 OR N 14 mit Hinweis auf BGE 125 III 226 E. 4.c).

E. 3.4.4

Die Beklagte beruft sich auf das legitime Interesse, die Sanierung der Liegenschaft in Angriff nehmen zu können. Mit dem Baubewilligungsurteil wurde der Beklagten am 25. April 2018 die Baubewilligung erteilt, womit ein aktuelles Interesse der Beklagten vorliegt, zumal einer raschen Realisation des Bauprojekts nichts entgegensteht. Eine zeitliche Dringlichkeit der Sanierung ist indes weder geltend gemacht worden noch ersichtlich. Den

Klägern ist insofern zuzustimmen, dass es sich beim Interesse der Beklagten um eines finanzieller Natur handelt. Was die Finanzierung des Projekts und die damit verbundenen Kosten aufgrund einer Bauverzögerung angeht, muss der Vermieter bei der Planung eines Bauprojekts allfällige (legitime) Erstreckungsansprüche der Mieter mitberücksichtigen. Unterlässt er dies, so hat er sich dies selbst anzulasten (siehe auch BGE 117 II 71). Zudem erwägt die Beklagte, leerstandsbedingte Kosten durch die Erhöhung zukünftiger Mietzinse aufzufangen. Keine Rolle spielen kann, wann die Beklagte bereit für einen Baubeginn wäre und wie sich die Beendigung der übrigen Mietverhältnisse in der Liegenschaft gestalten, denn zu beurteilen ist einzig die Verlängerung der Vertragsbeziehung zwischen den Parteien. Auch die Mieter können sich nicht auf Erstreckungen anderer Mieter berufen.

E. 3.4.5

Ins Gewicht fällt indes, dass die Beklagte die Mietverhältnisse mehr als 16 Monate vor dem ordentlichen Kündigungstermin gekündigt hat und somit den Klägern bedeutend mehr Zeit als gesetzlich vorgesehen zur Verfügung stand. Gleichzeitig gewährte sie eine grosszügige Kündigungsregelung, indem sie den Klägern einräumte, sie auf jedes Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist aus ihren vertraglichen Verpflichtungen zu entlassen. Das Risiko allfälliger doppelten Mietzinsbelastung wurde damit minimiert.

E. 3.5

Art und Dauer der Erstreckung

E. 3.5.1

Die Kläger ersuchen um definitive Erstreckung des Mietverhältnisses für die Dauer von 48 Monaten.

- 36 -

E. 3.5.2

Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Ob eine Erstreckung und für wie lange sowie, ob eine erstmalige oder definitive Erstreckung zu gewähren ist, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Dabei besteht kein Vorrang der erstmaligen gegenüber der definitiven Erstreckung. Vielmehr hat eine Interessenabwägung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. Welche Erstreckungsart gewählt wird, ist eine ausgesprochene Ermessensfrage (Urteile des Bundesgerichts 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 7.1; 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 3.2; 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.3; 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2). Die Erstreckung wird umso kürzer sein, je weniger die Argumente des Mieters überzeugen und je mehr die Vermieterinteressen überwiegen. Dem Richter steht auch bei der Bemessung der Erstreckungsdauer ein grosser Ermessensspielraum zu (SVIT-Komm.-HULLIGER, Art. 272b OR N 11; ZK-HIGI, Art. 272 OR N 135).

E. 3.5.3

Die mit der Erstreckung abzuwendende Härte besteht vorliegend darin, dass den Klägern aufgrund der Ortsverbundenheit eine grosse Umstellung abverlangt wird und ihnen daher mehr Zeit einzuräumen ist, um sich auf die neue Situation einzustellen. Dabei ist zu

berücksichtigen, dass die Beklagte die Kündigung mehr als 16 Monate früher ausgesprochen hat, mit der erwähnten monatlichen Auszugsmöglichkeit, und damit den Klägern bedeutend mehr Zeit einräumte als gesetzlich und vertraglich vorgesehen. Weitere Härtegründe vermochten die Kläger nicht zu belegen, haben sie doch sogar ein ihnen angebotenes Mietobjekt abgelehnt, während die Beklagte ein Interesse an der raschen Abwicklung der geplanten Sanierung infolge Vorliegens des rechtskräftigen Bauentscheids hat. Zudem hat sich aufgrund der Suchbemühungen der Kläger anhand des Objektes an der M.-Strasse gezeigt, dass selbst bei wenig intensiven und nicht immer zielführenden Suchbemühungen innert angemessener Frist ein Ersatzobjekt gefunden werden konnte.

E. 3.5.4

In Würdigung sämtlicher Umstände und Abwägung der Parteiinteressen erscheint eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Monate bis zum 30. Juni 2019 als angemessen.

- 37 - (...)" Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2020, 30. 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.