

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240024-L vom 11. Dezember 2024

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2024-12-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ240024-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ240024-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240024-L du 11 décembre 2024

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ240024-L del 11 dicembre 2024

## Erwägungen

### E. 2

Kündigungsanfechtung Nach Art. 273 Abs. 1 OR muss eine Partei, die eine Kündigung anfechten will, das Begehren innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Selbiges gilt auch für die Erstreckung (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Der Kläger 2 hat die Kündigung am 18. Oktober 2023, die Klägerin 1 am 23. Oktober 2024 erhalten. Da die Kläger das Schlichtungsgesuch am 15. November 2023 (Datum Poststempel) einreichten, wurde die 30-tägige Frist zur Kündigungsanfechtung gewahrt.

### E. 2.1

Unbefristete Mietverträge können von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Für eine gültige Kündigung bedarf es dabei auch im Lichte von Art. 271 OR keines spezifischen Grundes (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). Die geltende Kündigungsfreiheit wird einzig durch den Grundsatz von Treu und Glauben eingeschränkt (Art. 271 Abs. 1 OR). Ein Verstoss gegen Treu und Glauben liegt vor, wenn die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz eher

- 15 - von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht, denn vom negativ geprägten Missbrauchs begriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird (ZKHIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., 2020, Art. 271 OR N 56). Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessensmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Wann ein Interessenungleichgewicht zur Aufhebung der Kündigung führt, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen. Die Interessenabwägung beim Kündigungsschutz im engeren Sinn hat eine andere Qualität als jene bei der Erstreckung (Kündigungsschutz im weiteren Sinn). In letzterem Fall führt eine durch die Kündigung

ausgelöste Härte des Mieters stets zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses, soweit das Interesse des Vermieters an der Auflösung die Härte nicht überwiegt. Beim Kündigungsschutz im engeren Sinn genügt dagegen nur ein erhebliches Interessengefälle zum Nachteil des Mieters für eine Aufhebung der Kündigung (vgl. BGE 125 III 231 E. 4b; BGE 135 III 112 E. 4; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGer Urteil 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 4.1 und 4.2 [nur im Internet publ. Teil von BGE 143 III 344]; BGer 4A\_131/2008 Urteil vom 25. Juni 2008; BGer Urteil 4A 518/2010 vom 6. Dezember 2010 E. 2.4.2). Nach der Konzeption des Gesetzes bleibt es grundsätzlich bei der Kündigungsfreiheit (entsprechend kennt das Gesetz auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe) und es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei eigene Interessen über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER/HEINRICH, 3. Aufl., 2016, Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis [MPra]-THANEI, 10. Aufl., 2022, S. 886). Zur Kategorie zulässiger Kündigungen gehört diejenige, die der Vermieter damit begründet, er wolle die Mietsache für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägerete verwenden. Ist ein solcher Eigenbedarf dringend, vermag er nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR selbst eine Sperrfrist zu durchbrechen. Wie allerdings beispielsweise das Urteil des Bundesgerichts 4A\_297/2010 vom 6. Oktober 2010 zeigt,

- 16 - kann als relevanter Eigenbedarf nicht jeder Wunsch nach einer Eigennutzung betrachtet werden: Nicht schützenswert ist eine unvernünftige Eigennutzungsabsicht, die einem erheblich überwiegenden Interesse der Mieterseite am Fortbestand des Mietverhältnisses gegenübersteht. Eine Kündigung ist sodann missbräuchlich, wenn sich der geltend gemachte Eigenbedarf als blosser Vorwand erweist (BGer Urteil 4A\_241/2010 vom 10. August 2010, mp 4/10 S. 280 ff.). Umgekehrt hält der ernsthafte Wunsch des Vermieters nach einem Wohnsitzwechsel in aller Regel auch vor einer erheblichen Härte seitens des Mieters stand, soweit nur die Gültigkeit der Kündigung infrage steht. Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGer Urteil 4A\_435/2021 vom 14. Februar 2022 E. 3.1.3; KUKO OR-BLUMER, 2. Aufl., Art. 271/271a N 16). Laut Bundesgericht obliegt es grundsätzlich dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun, dass die Kündigung ohne schützenswerten oder gar aus einem verpönten Grund erfolgte; der Kündigende ist jedoch zur Mitwirkung verpflichtet und hat die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 8 ZGB; BGE 138 III 59 E. 2.1). Da es sich beim Grundsatz von Treu und Glauben um einen Rechtsbegriff handelt, sind diejenigen Tatsachen zu beweisen, die auf einen Verstoss gegen diesen Grundsatz schliessen lassen (BGer Urteil 4A\_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3). Eine ausbleibende oder fehlerhafte Begründung kann als Indiz dafür gelten, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse ausgesprochen wurde (BGE 143 III 344 E. 3.4). Umstände, die sich erst nach dem Kündigungszeitpunkt zutragen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen. Diese können immerhin Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt geben (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 132 III 737 E. 3.4.2; BGer Urteil 4A\_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 3.2; BGer Urteil 4A\_142/2017 vom 3. August 2017 E. 4.1). Auch nachträglich weggefallene Kündigungsgründe vermögen daher grundsätzlich nichts an der Gültigkeit der Kündigung zu ändern (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGer Urteil 4A\_454/2012 vom 10. Oktober 2012 E. 2.5; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 153; SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, 5.

Aufl., 2022, Art. 271 OR N 75; BSK OR I- WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 271-271a N 33a).

- 17 - Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (BGer 4A\_342/2007 Urteil vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (BGer 4A\_518/2010 Urteil vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1).

## **E. 2.2**

Der Beklagte begründete die Kündigung vom 16. Oktober 2023 mit der «Wahrung der Eigentümerrechte des Vermieters (insbesondere Eigennutzung)». Wie nachfolgend auszuführen ist, gelang es den Klägern nicht, konkrete Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs zu wecken, geschweige denn zu beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist. So belegen die Kläger durch den eingereichten Nachrichtenverlauf vom September 2022 selbst, dass der Beklagte seit längerem das Bedürfnis hat, das streitgegenständliche Mietobjekt selbst zu bewohnen und in die Stadt Zürich zu ziehen. Zudem konnte der Beklagte überzeugend vorbringen, dass er eine neue Stelle in der Stadt Zürich in Aussicht habe und mit seiner Freundin den Lebensmittelpunkt nach wie vor dorthin verlegen will. Auch ist nachvollziehbar, dass das Paar mit Mitte 30 nicht mehr bei der Mutter bzw. Schwiegermutter leben will und einen eigenen Hausstand gründen möchte. Nicht gefolgt werden kann dem Argument der Kläger, dass bereits die fehlende Begründung auf dem Kündigungsformular bzw. die vage Begründung im Schreiben vom 20. November 2023 auf die Unwahrheit des Eigenbedarfs schliessen lasse. So muss der Beklagte nach Art. 271 Abs. 2 OR die Kündigung erst auf Verlangen begründen und muss dabei nicht ins Detail gehen. Auch die Umstände, dass die Freundin des Beklagten erst kürzlich bei ihm und seiner Mutter eingezogen ist sowie dass das Haus der Mutter genügend gross ist, lassen keine Zweifel an der Darstellung des Beklagten aufkommen. So behauptete der Beklagte – entgegen den Andeutungen der Kläger – auch nie, dass ihm die Wohnung bei seiner Mutter zu klein gewesen sei. Er bestätigt vielmehr selbst, dass das Haus in Q., in dem er aktuell mit seiner Mutter und seiner Freundin wohne, sehr gross sei. Auch konnte der Beklagte überzeugend darlegen, dass die ehemalige Wohnung seiner Freundin aufgrund ihrer Grösse von 40 m<sup>2</sup> sowie aufgrund der Lage im 5. Obergeschoss ohne Lift als neuer Lebensmittelpunkt nicht in Frage gekommen ist. Dass

- 18 - die Freundin des Beklagten deshalb als vorübergehende Lösung zum Beklagten ins Haus seiner Mutter einzog, um mit ihm zusammen wohnen zu können, erscheint nachvollziehbar. Es ist auch fraglich, wie der Beklagte, anders als durch Offerieren der Befragung der massgebenden Personen, seinen inneren Willen belegen soll. Vielmehr erfüllte er seine Mitwirkungspflicht durch seine ausführliche Darlegung in der Parteibefragung und machte den Kündigungsgrund damit glaubhaft. Der Beklagte erläuterte, dass er zuerst keinem langjährigen Mieter habe kündigen wollen, was sich auch aus dem Nachrichtenverlauf vom September 2022 ergibt. Als er dann aber bemerkt habe, dass die Kläger ihre Wohnung gar nicht bewohnten, habe er die Gelegenheit nutzen und selbst in die Wohnung einziehen wollen. Auch kann hierdurch die zeitliche Nähe zum Schreiben der Kläger vom 18. September 2023 erklärt werden, worin diese selbst vorbrachten, dass sie andere Unterkunftsmöglichkeiten besäßen bzw. – im Falle der Klägerin 1 – die Wohnung nicht mehr bewohnten. Aufgrund dieses Schreibens, in welchem die Kläger auch den defekten Briefkasten monierten, nahm der Beklagte am 6. Oktober 2023 einen Augenschein vom Briefkasten des streitgegenständlichen Mietobjekts und entdeckte dabei, dass am Briefkasten diverse andere Namen beschriftet waren. So dann ergab

sich aus der Auskunftserteilung des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2023, dass der Kläger 2 bereits seit dem 17. Oktober 2018 an der O.-strasse y bei A. gemeldet sowie an dieser Adresse angeschrieben war. Vor diesem Hintergrund kündigte der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung am 16. Oktober 2023, welche zu diesem Zeitpunkt unbestrittenermassen unbe- wohnt war. Eine Treuwidrigkeit ist in diesem Vorgehen nicht zu erkennen, vielmehr ist es als Ausdruck schonender Rechtsausübung zu werten. Die Kläger brachten vor, der Beklagte habe bereits im September 2022 einen möglichen Eigenbedarf gegenüber dem Kläger 2 angesprochen. Seither seien mehrere Mieter aus der Liegenschaft des Beklagten ausgezogen und der Beklagte hätte mehrfach die Möglichkeit gehabt, eine Wohnung zu übernehmen, ohne einem Mie- ter kündigen zu müssen. Dass er dies jedoch nie getan habe, zeige, dass der Be- klagte gar kein Interesse an der Übernahme einer Wohnung in der Stadt Zürich habe und der Eigenbedarf bloss vorgeschoben sei. Die beweisbelasteten Kläger

- 19 - offerierten jedoch – abseits der Parteibefragung des Klägers 2 – keine Zeugen oder Belege für die Mieter in der Liegenschaft des Beklagten, die ihre Wohnung angeblich seit September 2022 verlassen haben sollen. Dies wäre den Klägern aber zuzumuten gewesen, da zumindest der Kläger 2 gemäss eigener Aussage in der Umgebung stark verwurzelt sei. Die einzige freigewordene Wohnung, welche von den Klägern konkret vorgebracht wurde, ist die Wohnung auf demselben Stock. Bezüglich dieser konnte der Beklagte jedoch überzeugend darlegen, dass diese möblierte Wohnung für den Inhaber des Restaurants unten im Haus gedacht ist und deshalb für den Beklagten nicht in Frage kam. Das ursprüngliche Argument der Kläger, dass der Beklagte eigentlich eine Sanie- rungskündigung aufgrund des geplanten Bauprojekts habe aussprechen wollen, diese jedoch nicht zulässig gewesen wäre, weil die Kläger eine Zusicherung für einen temporären Auszug aus dem Mietobjekt abgegeben hätten, und der Be- klagte sodann stattdessen einen Eigenbedarf als Kündigungsgrund vorgeschoben habe, erscheint reichlich konstruiert. Es ist auch nicht glaubwürdig, dass das von den Klägern angesprochene Bauprojekt des Beklagten der wahre Grund für die Kündigung darstellt. Der Beklagte führte anlässlich der Hauptverhandlung aus, dass er aufgrund des undichten Daches habe abklären wollen, welche Möglichkeiten es in baulicher Hinsicht gebe, abgesehen von einer reinen Dachsanierung. Da sich herausgestellt habe, dass eine Dachaufstockung zwar möglich sei, aber sehr teuer würde, sei das Bauprojekt wieder in die Ferne gerückt. Zudem tangiere das am 3. März 2023 publizierte Bauprojekt hauptsächlich das Geschoss oberhalb des Mie- tobjekts. Es ist somit entsprechend den Ausführungen des Beklagten kein Zusam- menhang zwischen dem Bauprojekt und der Kündigung ersichtlich. Die Ausfüh- rungen des Beklagten, dass das Bauprojekt inzwischen wieder fallengelassen wor- den sei, werden von den Klägern bestätigt. Es besteht kein Anlass, an der Darstel- lung des Beklagten, wonach das Bauprojekt versuchsweise als Alternative zur Dachsanierung eingereicht wurde, zu zweifeln. Die Kläger brachten sodann – in Abweichung von ihrer ursprünglichen Position – vor, dass auch das Sanierungs- projekt nur vorgeschoben sei, und der wahre Grund in einer Ertragsoptimierung liege. Sie brachten diesbezüglich vor, dass das Projekt abgebrochen worden sei, als man bemerkt habe, dass sich die Kläger informiert hätten. In Wahrheit habe

- 20 - der Beklagte die Wohnung zu einem höheren Mietzins vermieten wollen, ohne et- was gross an der Wohnung zu machen. Beweise für diese unsubstantiierte Be- hauptung erbrachten die Kläger keine. Somit muss sie als blosser Schutzbehaup- tung gewertet werden, nachdem die ursprüngliche Argumentation, wonach das Bauprojekt der wahre

Grund der Kündigung sei, nicht mehr aufging, weil das Bau- projekt vom Beklagten nicht weiterverfolgt wurde. Anders formuliert argumentieren die Kläger letztlich Folgendes: Der Beklagte soll die feste Intention gehabt haben, eine geringfügige Renovation am klägerischen Mietobjekt durchzuführen, um aus diesem eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Als er das Schreiben der Kläger, in welchem diese ihren Auszug während der Re- novation offerierten, las, soll er das Bauprojekt fallengelassen und den Eigenbe- darf vorgeschoben haben. Dies ergibt aus mehreren Gründen keinen Sinn. So ist gemäss Aussage der Kläger das Bauprojekt zu teuer, um es lediglich versuchs- weise durchzuführen. Genau dieses Bauprojekt soll dann aber aufgrund eines ein- zigen Schreibens sofort fallengelassen worden sein. Auch ist in der klägerischen Argumentation unklar, inwiefern die Renovation überhaupt zu einem höheren Miet- zins geführt hätte, wenn sie selbst vorbringen, dass nichts Wesentliches am Objekt geändert worden wäre. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass der Be- klagte aufgrund einer Ertragsoptimierung gekündigt hat.

### **E. 2.3**

Die schriftliche Kündigungsbegründung vom 20. November 2023 entspreche zudem der Wahrheit und sei nicht vorgeschoben. So habe der Beklagte in Über- einstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben die Kündigung auf Verlangen klar be- gründet. Der Versuch der Kläger, die Kündigung aufgrund der nachträglichen Be- gründung sowie der angeblich vagen Formulierung als unwahr erscheinen zu las- sen, sei nicht korrekt.

### **E. 2.4**

Der Beklagte habe einen ausgewiesenen Eigenbedarf an der Mietwohnung. Dies zeige sich bereits aufgrund seiner Lebenssituation. So sei der Beklagte aktu- ell 33 Jahre alt und lebe bis zum heutigen Tag – hauptsächlich aufgrund seines inzwischen abgeschlossenen Studiums der Tiermedizin – bei seiner Mutter in Q. Nun wolle er aber mit seiner Partnerin, welche 32 Jahre alt sei, zusammen ziehen. Diese Wohnsitznahme in der eigenen Liegenschaft biete sich aufgrund der beruf- lichen Situation des Beklagten an. Insbesondere sei der Beklagte momentan bis zum Sommer 2025 bei der Tierklinik R. angestellt und pendle jeden Tag zwischen

- 9 - Q. und seinem Arbeitsort. Danach habe er jedoch eine Anstellung am Tierspital Zürich in Aussicht. Seine Partnerin arbeite zudem von zuhause aus. So sei es verständlich, dass der Beklagte seinen Lebensmittelpunkt in die Stadt Zürich ver- legen wolle. Es sei auch nicht merkwürdig, dass die Freundin des Beklagten ihre Wohnung in der Stadt Zürich gekündigt habe und nun wieder zurückziehen wolle. So sei die ehemalige Wohnung seiner Freundin lediglich 40 m<sup>2</sup> gross gewesen und habe sich im 5. Obergeschoss ohne Lift befunden. Da der Beklagte einerseits aufgrund seines Fussleidens Mühe habe Treppen zu steigen und die Wohnung andererseits für den Beklagten, seine Freundin sowie den 32 kg schweren belgi- schen Schäferhund zu klein sei, sei sie für den Beklagten nicht in Frage gekom- men. Die Grösse der Wohnung bei der Mutter spiele dabei keine Rolle. Insgesamt sei es deshalb mehr als legitim, dass der Beklagte und seine Freundin Mitte 30 einen eigenen Hausstand gründen und nicht mehr bei der Mutter bzw. Schwieger- mutter leben wollten.

### **E. 2.5**

Der Beklagte habe zudem auch nicht die Möglichkeit gehabt, in eine andere Wohnung in seiner Liegenschaft zu ziehen. So gebe es zwar eine andere Woh- nung im gleichen Stock, diese sei jedoch eine möblierte Wirte-Wohnung und für den Inhaber des Restaurants unten

im Haus vorgesehen. Diese Wohnung zu übernehmen, sei für den Beklagten deshalb keine Option gewesen.

### **E. 2.6**

Der Beklagte bestreite ferner auch nicht, ein Baugesuch eingereicht zu haben, welches mit Datum vom 3. März 2023 öffentlich aufgelegt worden sei. Dieses sei eingereicht worden, da der Beklagte damals aufgrund einer Undichte von einer Sanierungsbedürftigkeit des Daches ausgegangen sei. Dabei habe er die Option geprüft, die Sanierung sogleich mit einer Aufstockung sowie einer Balkonvergrößerung zu verbinden. Dies hätte allerdings wesentlich mehr Kosten verursacht. Der Beklagte habe deshalb zuerst Rechtssicherheit bezüglich der Machbarkeit dieses Projekt gewollt und habe deswegen ein Gesuch eingereicht. Die Architekturarbeiten hätten ihn Fr. 30'000.– bis Fr. 40'000.– gekostet. Das Projekt sei nun aber in weite Ferne gerückt, da das Dach sich im Nachhinein nicht als akut sanierungsbedürftig herausgestellt habe. Stand heute sei ein Baubeginn noch nicht vorhersehbar, da u.a. die Finanzierung noch nicht stehe. Somit habe zum Kündigungszeitpunkt noch kein hinreichend ausgereiftes Bauprojekt bestanden. Ferner sei auch

- 10 - nicht klar, ob überhaupt ein Auszug einzelner Mieter bei einem künftigen Umbau notwendig sei. Zusammenfassend bestehe keine Verbindung zwischen dem Bauprojekt und der Kündigung.

### **E. 2.7**

Betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses bringt der Beklagte vor, es sei bestritten, dass die Wohnungskündigung eine Härte für die Kläger zur Folge hätte. Diese Härte müsste jedoch für beide Kläger vorliegen, damit überhaupt eine Erstreckung in Betracht gezogen werden könnte. Insbesondere könne kein Härtefall vorliegen, da beide Kläger im Kündigungszeitpunkt nicht mehr im Mietobjekt wohnen. So hätten die Kläger mit Schreiben vom 18. September 2023 selbst bestätigt, dass die Klägerin 1 das Mietobjekt verlassen habe und beide Kläger neue Lebensgefährten hätten. Der Kläger 2 habe im genannten Schreiben auch um Zustellung der Briefpost an seine Geschäftsadresse gebeten und dies mit dem defekten Briefkasten begründet. Er habe dabei allerdings verschwiegen, dass der wahre Grund für die Umleitung in seinem Umzug zu seinem neuen Lebensgefährten an die O.-strasse y in Zürich liege. So sei der Kläger 2 gemäss Auskunftserteilung des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2023 bereits seit dem 17. Oktober 2018 an der O.-strasse y bei A. gemeldet sowie an dieser Adresse auch angeschrieben gewesen. Währenddessen würden die bei der Wohnung angebrachten Türschilder die Untermiete bestätigen, so sei zumindest am 6. Oktober 2023 die Wohnung mit aufgeklebten Papierstücken mit «[Kl. 1]/[Kl. 2]/D./E.» beschriftet gewesen. Dabei habe es sich offensichtlich um einen oder mehrere Untermieter gehandelt, welche dem Beklagten nie gemeldet worden seien. Der Briefkasten sei zudem defekt gewesen, da er nicht mehr entleert worden sei und die Post somit auf das Schloss gedrückt habe. Zusätzlich habe der Beklagte im Jahr 2023 auch ein Inserat auf der Internetseite «Flatfox» entdeckt, in welchem die Kläger die Wohnung mutmasslich zu einem Preis von Fr. 2'700.– inseriert hätten. Dieser Preis liege Fr. 510.– und somit 30 % über dem Mietzins, welchen die Kläger für die Mietwohnung bezahlen würden. Insgesamt sei dadurch klar, dass das wahre Motiv des Klägers 2 sei, Einkünfte durch die rechtswidrige Untervermietung zu erwirtschaften. Die konfuse Darstellung diene lediglich dazu, das Gericht zu verwirren. Wohl aus rein prozesstaktischen Gründen habe sich der Kläger 2 nach

der Schlichtungsverhandlung wieder an der Adresse des streitgegenständigen

- 11 - Mietobjektes angemeldet. Der genaue Zeitpunkt dieser Wiederanmeldung sei dem Beklagten allerdings nicht bekannt. So seien auch die Schilder der Untermieter wieder entfernt worden.

### **E. 2.8**

Zudem habe der Beklagte auch weder schriftlich noch mündlich seine Zustimmung für die Untervermietung erteilt. So habe der Kläger 2 auch kein konkretes Geschäft vorgelegt, welches der Beklagte hätte bewilligen können. Es könne den Klägern auch nicht geglaubt werden, dass die Wohnung nicht untervermietet werden könne. So bestehe einerseits notorisch eine Wohnungsnot und andererseits sei die Wohnung zwar befristet gewesen, das Inserat habe allerdings eine Möglichkeit zur Verlängerung vorgesehen.

### **E. 2.9**

Die Kläger suchten sodann auch keine Wohnung in der Stadt Zürich. So lebten beide bereits bei ihren jeweiligen neuen Partnern. Die Ausführungen der Kläger, dass die Klägerin 1 wieder in die Wohnung ziehen werde, ergäben auch keinen Sinn. So würde sich dabei die Frage stellen, wohin der Kläger 2 ziehen würde, zumal die beiden kein Paar mehr seien. Es sei davon auszugehen, dass der Kläger 2 nach wie vor bei seinem neuen Lebensgefährten – den er selbst so benannt habe – wohne. Insgesamt bestehe für beide Kläger keine Intention, in die Wohnung zurückzukehren. Auch wenn der Kläger 2 tatsächlich noch in der Wohnung leben würde, so hätte er kein Problem als Anwalt eine neue Wohnung zu finden. In der Stadt Zürich sei man zudem mit dem öffentlichen Verkehr in kurzer Zeit überall. Es werde auch nicht erkenntlich, weshalb es für den Kläger 2 schlimmer sei bei Freunden unterzukommen, wenn auch der Beklagte bei seiner Mutter leben müsste, falls der Kläger 2 in der Wohnung verbleiben würde. Sodann reichten die Kläger auch keinerlei Suchbemühungen ein, was besonders fragwürdig sei. So würden Kläger, die ein Bedarf an einer Wohnung hätten, alles tun, um die Härte aufzuzeigen. Dies lasse nur den Schluss zu, dass die Kläger kein Interesse hätten, die Wohnung je wieder zu bewohnen.

### **E. 2.10**

Demgegenüber bestehe auf Seiten des Beklagten ein ernsthafter, aktueller und dringender Eigenbedarf. Es sei ihm und seiner Lebenspartnerin nicht zuzumuten, auf die Benutzung seiner eigenen Wohnung verzichten zu müssen.

- 12 -

### **E. 3**

Fazit bezüglich Gültigkeit der Kündigung Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vom Beklagten geltend gemachte Kündigungsgrund des Eigenbedarfs sich als tatsächliches, konkretes und schützenswertes Interesse erweist und nicht bloss vorgeschoben ist. So konnte der Beklagte glaubhaft darlegen, dass er mit seiner Lebenspartnerin in den eigenen vier Wänden (ohne die Mutter bzw. Schwiegermutter) einen eigenen Hausstand gründen möchte. Er hegte diesen Wunsch der Eigennutzung nachweislich schon länger, realisierte ihn in schonender Rechtsausübung jedoch erst, als er feststellte, dass die Kläger die streitgegenständliche Wohnung seit längerem nicht mehr selbst bewohnten und somit nicht benötigten. Die konstruierte und teils widersprüchliche Argumentation der Kläger, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei, und der Beklagte eigentlich wegen eines

Bauprojekts bzw. zur Ertragsoptimie-

- 21 - rung gekündigt habe, verfangt hingegen nicht. Weitere Gründe, weshalb die Kündigung vom 16. Oktober 2023 missbräuchlich sein soll, sind weder ersichtlich noch wurden solche geltend gemacht. Die Kündigung ist somit als nicht missbräuchlich zu betrachten und daher als gültig zu qualifizieren. Das Rechtsbegehren Ziffer 1 ist somit abzuweisen.

#### **E. 4**

Aufl., 1996, Art. 272 N 93; WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, Diss., 1993, S. 192). Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen (BGE 105 II 197). Dieser muss deshalb 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

- 22 - eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (s. BGE 125 III 226 E. 4c; vgl. zum früheren Recht BGE 110 II 249 E. 4, BGE 116 II 448). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume können sehr zuverlässig gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden, so dass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-HIGI, a.a.O., Art. 272 OR N 102). Der Mieter ist bereits aufgrund der Schadenminderungspflicht angehalten, alles zu unternehmen, um die Härte abzuwenden. Zudem trägt er auch die Beweispflicht für die Härte (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., 2020, Art. 272 N 13). Als Vermieterinteressen, die gegen die Härte abzuwägen sind, fällt in erster Linie der Kündigungsgrund ins Gewicht.

#### **E. 4.1**

Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann der 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 der Erstreckung für Wohnräume kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Das Gericht entscheidet über das Erstreckungsbegehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhalts und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie 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; BGE 125 III 226 E. 4b). Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne 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 (BGE 136 III 190 E. 6, BGE 135 III 121 E. 2, BGE 125 III 226 E. 4b; BGE 105 II 197 E. 3a; BGE 102 II 254 S. 254; s. auch BGE 116 II 446 E. 3b; BGer 4A\_452/2010 Urteil vom 22. November 2010). Bei mehreren Mietern genügen Härtegründe in der Person eines Mieters (ZK-HIGI,

#### **E. 4.2**

Die Kläger führten aus, die Klägerin 1 wohne nicht mehr im Mietobjekt und sei zu ihrem neuen Lebensgefährten nach R. gezogen. Es scheine jedoch als wahrscheinlich, dass die Klägerin zeitnah mit dem Sohn, der die Aufnahmeprüfung für das Gymnasium ablegen werde, in die Wohnung zurückziehen werde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Ausführungen eine Härte der Klägerin 1 aufzeigen könnten. Die Kläger brachten sodann auch vor, es reiche, wenn lediglich der Kläger 2 ein schutzwürdiges Interesse an der Erstreckung bzw. einen Härtefall nachweisen könne. Die Kläger bestätigen somit selbst, dass bezüglich der Klägerin 1 keine Härte vorliegt. Entgegen der Ansicht des Beklagten, reichen bei einem gemeinsamen Mietvertrag die Härtegründe eines Mieters für die Erstreckung des Mietverhältnisses aus. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, kann jedoch auch der Kläger 2 keine Härtegründe nachweisen. Es entsteht der Eindruck, dass dem Gericht im vorliegenden Verfahren seitens der Kläger wesentliche Elemente nicht offengelegt werden. So besteht der Verdacht, dass die Kläger – insbesondere der Kläger 2 – das Mietobjekt ohne Zustimmung des Beklagten untervermieteten. Indizien dafür sind insbesondere die vom Beklag-

- 23 - ten eingereichte Fotografie der bei der streitgegenständigen Wohnung am Briefkasten angeschriebenen Personen und das – von den Klägern unbestrittene – Wohnungsinserat, wobei das Mietobjekt zu einem Mietzins von Fr. 3'100.– (und somit ungefähr Fr. 850.– über dem von den Klägern bezahlten Bruttomietzins von Fr. 2'252.–) ausgeschrieben wurde. Die Aussage des Klägers, dass seine Sekretärin voreilig die Namensschilder am Briefkasten angebracht haben soll, es aber nicht zur Untermiete gekommen sei, erscheint schlichtweg unglaubwürdig. Der Eindruck wird zudem dadurch verstärkt, dass der Kläger 2 sich bezüglich seiner Lebenssituation in widersprüchliche Ausführungen verstrickt. So bringt er im Schreiben vom 18. September 2023 selbst vor, dass er einen neuen «Lebensgefährten» habe. Dieser neue Lebensgefährte bestätigt in demselben Schreiben, dass der Kläger 2 «bereits während der Vergangenheit zur Untermiete gewohnt hat» und auch während der Renovation bei ihm leben könnte. Trotzdem führen die Kläger im Schreiben aus, dass der Kläger 2 momentan die Wohnung allein bewohne. Dies steht im offenen Widerspruch zu der unbestrittenen Auskunft des Personenmeldeamtes der Stadt Zürich, wonach der Kläger 2 zur Zeit des Schreibens vom 18. September 2023 bei A. an der O.-strasse y gemeldet war, sowie zur Aussage des Klägers 2, wonach er die Wohnung erst wieder am 21. Oktober 2023 bezogen hat und die Wohnung zuvor ein Jahr unbewohnt gewesen sei. Im Rahmen der Hauptverhandlung führte der Kläger 2 dann aber aus, dass A. lediglich «ein normaler Freund» sei, bei dem er «teilweise unregelmässig» untergekommen sei. In der Befragung bestätigte der Kläger 2 jedoch, dass er in der Zeit, als er bei A. gemeldet war, auch dort gewohnt habe. Dies wirft – wie der Beklagte zu recht vorbringt – Fragen auf. Inzwischen soll der Kläger 2 nach eigener Darstellung allerdings wieder in der streitgegenständigen Wohnung leben. Nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen des Klägers 2, als er auf die Rückkehr ins Mietobjekt angesprochen wurde. Auffällig ist dabei insbesondere die zeitliche Nähe der Rückkehr ins Mietobjekt am 21. Oktober 2023 zum Empfang der Kündigung am 18. Oktober 2023. Es scheint so, als versuche der Kläger 2 den Sachverhalt so darzustellen, dass sich sein Umzug zufälligerweise mit dem Empfang der Kündigung überschneiden hat. Überzeugender ist dabei die Ansicht des Beklagten, dass der Kläger 2 sich aus taktischen Überlegungen nach Erhalt der Kündigung an die streitgegenständliche Adresse zurückgemeldet hat. Insgesamt spricht somit vieles dafür, dass die

- 24 - Kläger das Mietobjekt nicht mehr tatsächlich bewohnen und es stattdessen untervermieteten, was klar gegen eine Erstreckung sprechen würde, da die Kläger diesfalls nicht auf die Wohnung angewiesen wären. Letztlich kann jedoch offen gelassen werden, ob der Kläger tatsächlich am 21. Oktober 2023 wieder in die streitgegenständliche Wohnung zurückgezogen ist und ob die Wohnung untervermietet wurde bzw. wird, da der Kläger 2 ohnehin keine substantiierten Härtegründe nachweisen konnte. So machten die Kläger hinsichtlich ihres Erstreckungsbegehrens geltend, dass durch die lange Mietdauer von über elf Jahren im Quartier ein Freundeskreis aufgebaut worden sei und dadurch eine Ortsverbundenheit bestehe. Die Nähe des Mietobjekts zu seinem Büro im Kreis 2 sei für den Kläger 2 zudem zentral. Zudem habe er eine neue Beziehung die ebenfalls im Kreis 3 wohne. Weiter befinde sich der Kläger 2 im Einbürgerungsprozess, weshalb ein Wegzug aus der Stadt nicht möglich sei. Es sei äusserst schwierig eine vergleichbare Wohnung zu einem ähnlichen Mietpreis in der Stadt Zürich zu finden, weshalb der Kläger 2 dringend mehr Zeit brauche, um eine neue Wohnung zu finden. Diese Behauptungen der Kläger sind allesamt unsubstantiiert. Sie offerierten keinerlei Beweise zu diesen Ausführungen, welche vom Beklagten bestritten wurden. Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb die Arbeit in einem abweichenden Kreis – der Kläger 2 arbeitet im Kreis 2, wobei sich die Wohnung im Kreis 3 befindet – eine Härte darstellen sollte. Wie der Beklagte korrekt ausführt, sind die verschiedenen Quartiere in der Stadt ohne Probleme mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Die pauschale Behauptung, dass es in der Stadt Zürich schwierig sei, eine Wohnung zu finden, reicht für eine Gutheissung des Begehrens auf maximale Erstreckung nicht aus. Vielmehr hätte der Kläger 2 mit konkreten Suchbemühungen aufzeigen müssen, dass er vergeblich eine Ersatzwohnung gesucht hat. Jedoch führte der Kläger 2 weder aus, welche Suchbemühungen unternommen wurden, noch wurden dazu Belege eingereicht. Auch auf Hinweis anlässlich der Hauptverhandlung, dass ohne substantiierte Behauptungen auch keine Parteibefragung erfolgen werde, wurden die Ausführungen zu den Suchbemühungen nicht konkretisiert. Ein Härtefall, der eine Erstreckung rechtfertigen würde, konnte folglich nicht nachgewiesen werden. Eine Interessenabwägung mit den Vermieterinteressen erübrigt sich daher.

- 25 -

## **E. 5**

Fazit bezüglich Erstreckung Mangels Härtegründe seitens beider Kläger ist das Eventualbegehren in Ziffer 2 auf maximale Erstreckung des Mietverhältnisses abzuweisen. V. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Zivilprozess bildet der Streitwert (§ 2 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO). Dieser wird durch das Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen werden dabei nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). 2. Zum Streitwert äusserten sich die Kläger nicht. Da sie im Hauptpunkt allerdings die Feststellung der Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung vom 16. Oktober 2023 per 31. Januar 2024 verlangen, berechnet sich der Streitwert praxisgemäss aufgrund des Mietzinses während der Dauer bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zuzüglich der dreijährigen Sperrfrist, die im Falle eines Obsiegens der Kläger ausgelöst würde. Massgeblich ist für die Berechnung der Zeitpunkt der Einreichung der Klage beim Mietgericht (BGE 144 III 346 E. 1.2, mit Verweis auf ZMP 2017 Nr. 11; vgl. auch ZMP 2019 Nr. 6). Ausgehend vom Zeitpunkt der Klageeinreichung beim Gericht liegt der

nächste vertragliche Kündigungstermin Ende August 2024. Zuzüglich der dreijährigen Sperrfrist beläuft sich der Streitwert daher auf 39 Monatsmietzinse. Bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'252.– resultiert somit ein Streitwert in der Höhe von Fr. 87'828.– (39 x Fr. 2'252.–). 3. Die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung bemessen sich nach einem ordentlichen Ansatz. Da die Klage den Kündigungsschutz sowie eine wiederkehrende Leistung betrifft, sind sowohl die Gerichtsgebühr als auch die Parteientschädigung um einen Drittel zu ermässigen. Somit ist die Gerichtsgebühr beim genannten Streitwert auf Fr. 5'510.– bzw. die Parteientschädigung auf Fr. 7'330.– (inkl. MwSt.) festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 7 GebV OG; § 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 AnwGebV).

- 26 - 4. Die Kläger unterliegen mit ihren Forderungen vollständig. Sie haben somit nach Art. 106 Abs. 1 ZPO die gesamten Gerichtskosten zu tragen sowie dem Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten. (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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