

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ240050-L vom 8. Juli 2025

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2025-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ240050-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ240050-L du 8 juillet 2025

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ240050-L del 8 luglio 2025

Erwägungen

E. 1

April 2014 für eine feste Mietdauer bis zum 31. März 2019 ab. Der Klägerin wurde ein Optionsrecht eingeräumt, das Mietverhältnis zweimal um eine feste Mietdauer von fünf Jahren – jeweils ab 1. April 2019 und 1. April 2024 – zu verlängern. Der vereinbarte Mietzins beträgt monatlich Fr. 2'750.– inkl. Heiz- und Nebenkosten. Am 19. Juni 2023 erwarb die Beklagte die Liegenschaft und wurde damit die Vermieterin des Mietobjekts.

- 2 -

E. 1.1

Gemäss Art. 261 Abs. 1 OR geht bei einer Veräusserung nach Abschluss des Mietvertrages das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über. Namentlich muss der neue Vermieter dem bisherigen Mieter die Sache im gleichen Umfang und Rahmen wie der frühere Eigentümer überlassen (vgl. SVIT-Komm.-BÄTTIG, a.a.O., Art. 261-261a OR N 11; ZK-HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 261/261a OR N 21 ff.). Die Klägerin macht geltend, es liege keine Pflichtverletzung vor, weil die gemischte Nutzung über Jahre hinweg geduldet worden sei, die Rechtsvorgängerin der Beklagten mithin Kenntnis von ihr gehabt habe (act. 13 S. 15; Prot. S. 21). Da das Mietverhältnis mit der ehemaligen Vermieterin A. geschlossen wurde, ist zu eruieren, ob eine gemischte Nutzung damals – ausdrücklich oder stillschweigend – vereinbart wurde.

E. 1.2

Der Mietvertrag vom 10. März 2014 ist mit «Mietverträge für Büroräume» betitelt und unter Benutzungsart sind «Büroräume» aufgeführt. Der Anhang zum Mietvertrag betrifft ein «Büro 1. OG Attika, gemäss Planskizze ca. 236 m²». Auch in den eingereichten Mailverläufen zwischen den Parteien ist keine Rede von einer – zusätzliche vereinbarten – Wohnungsnutzung: Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hat die Klägerin im April 2020 eine Mietzinsreduktion verlangt mit der Begründung, dass das Mietobjekt aufgrund der Massnahmen zum Betrieb ihrer beruflichen Tätigkeiten nicht mehr vertragsgemäss

- 16 - und vollumfänglich genutzt werden könne. Die Klägerin beantragte eine Mietzinsreduktion von 100%. Der damalige Verwalter B. antwortete darauf, dass er eine solche Reduktion etwas frech finde, da die Klägerin nicht wie Restaurants oder andere Unternehmen ganz geschlossen habe und sie sich dort auch aufhalten würden und das Mietobjekt auch als Lager benützt werde. Von einer Wohnnutzung wurde nicht gesprochen und vor dem Hintergrund einer diesbezüglichen Vereinbarung erscheint es fraglich, dass die Klägerin bei einer entsprechenden Vereinbarung eine vollständige Mietzinsreduktion

von 100 % verlangt hätte. Gleiches gilt für die von der Klägerin geltend gemachte Reduktion um zwei Monatsmietzinse, die sie mit dem Umstand begründete, dass im Mietobjekt infolge von Baulärm im Zeitraum vom 20. Dezember 2016 bis zum 20. Februar 2017 nicht gearbeitet werden können. Auf diese Forderung verzichtete die Klägerin jedoch im Hinblick auf die Beteiligung der Beklagten an den Kosten für die Terrassenerweiterung. Die Beteiligung der Vermieterin an den Kosten der Terrassenerweiterung lässt weder Rückschlüsse auf eine Wohnnutzung zu, noch spricht sie dagegen, da eine solche Beteiligung ebenso bei Geschäftsräumlichkeiten erfolgen kann. Auch die Anmietung eines Lagerraums lässt keinen Schluss auf eine Wohnnutzung zu, zumal der Mietvertrag vom 1. Dezember 2020 ausdrücklich mit «Mietvertrag für Gewerbe» betitelt ist. Die im Bauplan vom 25. Januar 2018 im Zusammenhang mit der Erstellung der Terrasse gewählten Bezeichnungen «Teeküche», «Studios», «Bastelraum» und «Ruheraum» sprechen im Übrigen eher für eine gewerbliche als für eine Wohnnutzung. Wie die Beklagte zutreffend geltend macht, weist eine reguläre Mietwohnung weder eine «Teeküche» noch einen «Ruheraum» auf. Zudem wird der Begriff «Studio» im Wohnkontext regelmässig für eine Einzimmerwohnung und nicht synonym für ein Schlafzimmer verwendet. Die Rechnung der D. GmbH vom 13. Januar 2020 spricht zwar im Zusammenhang mit den Elektroanlagen von einer «periodischen Kontrolle einer Wohnung». Die Rechnung war jedoch an den Untermieter F. adressiert, wobei die Kontrolle gemäss der Klägerin auch durch diesen in Auftrag gegeben wurde. Die Beklagte bestreitet, dass sie oder ihre Rechtsvorgänger jemals eine Kopie dieser Rechnung erhalten hätten. Zwar behauptet die Klägerin, der damalige Verwalter habe eine

- 17 - Kopie der Rechnung erhalten, reicht hierfür jedoch keinen entsprechenden Beleg ein. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass die Beklagte keine Kenntnis von dieser Rechnung hatte, sodass ihr Inhalt für die Beurteilung des vereinbarten Nutzungszwecks unbeachtlich bleiben muss. Unbestritten ist hingegen, dass die Mieterin die Räumlichkeiten tatsächlich zu Wohnzwecken nutzte. Vor diesem Hintergrund erstaunt es nicht, dass die D. GmbH das Mietobjekt in ihrer Rechnung als «Wohnung» bezeichnet hat. Aus dieser Beschreibung der tatsächlichen Sachlage durch eine Drittpartei kann die Klägerin nichts für das Mietverhältnis (inter partes) mit der Beklagten ableiten. Eine Drittwirkung besteht nicht. Folglich bleibt die Rechnung der D. GmbH vorliegend unbeachtlich. In der Verkaufsdokumentation aus dem Jahr 2023 wurden das 1. OG sowie das 3. OG als «Atelier» bezeichnet. Hinsichtlich der darin enthaltenen Fotografien wurde geltend gemacht, dass die Ebenen des 1. OG und 3. OG miteinander verwechselt worden seien. Festgehalten werden kann, dass in Bezug auf diese beiden Mietobjekte – im Gegensatz zu den Wohnungen im 4. OG – keine Fotografien von Schlafzimmern bzw. Räumen mit Betten enthalten waren. Den enthaltenen Grundrissen zufolge sind im 1. OG lediglich zwei «Büros» und im 3. OG drei «Büros» und eine «Werkstatt» als separate Räume eingezeichnet. Diese Grundrisse stimmen indessen nicht mit demjenigen des Bauplans vom 25. Januar 2018 überein. Die grosse Küche mit einem grossen Esstisch herum vermittelt eher den Eindruck einer Wohnung, während die weitläufige, leere Fläche in der Mitte der Einheit wiederum auf eine gewerbliche Nutzung hindeutet. Es erscheint jedoch nicht ausgeschlossen, dass in einem Atelier, in dem mehrere Personen tätig sind und längere Zeit verweilen, eine solche Küche eingerichtet wird. Damit ergibt sich, dass die Verkaufsdokumentation keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür bot, dass in den bezeichneten Räumen eine Wohnnutzung stattfand, weshalb die Beklagte eine solche Nutzung nicht als gegeben annehmen musste. Ein anderes Bild ergibt sich aus der anlässlich

der Besichtigung vom 25. April 2023 erstellten Fotodokumentation der Beklagten. Darin sind Fotografien von drei Zimmern mit Betten, diversen Kleidungsstücken und Schuhe und aufgehängte Wä-

- 18 - sche ersichtlich, sodass von einer Wohnnutzung ausgegangen werden muss. Aufgrund dieser Besichtigung erfolgte indessen die Abmahnung vom 13. September 2023, mit welcher die Klägerin aufgefordert wurde, die Wohnnutzung zu unterlassen.

E. 1.3

Da die Verwaltung nicht nur mit der Klägerin, sondern auch mit dem Untermieter F. in Kontakt stand, hatte sie offensichtlich Kenntnis davon, dass die Klägerin das Mietobjekt untervermietete. Ob die Beklagte von weiteren Untermietverhältnissen Kenntnis hatte, kann vorliegend offen bleiben, da eine Untervermietung sowohl in einem Büro als auch in einem Atelier oder bei einer gemischten Nutzung möglich ist. Da die Beklagte zudem weder die Untermietverhältnisse noch die fehlende Bekanntgabe der Untermietbedingungen als Kündigungsgrund anführt, ist hierauf nicht weiter einzugehen.

E. 1.4

Die Klägerin beruft sich auf die Vereinbarung zwischen der Beklagten und dem Verein E., in welcher das fragliche Mietverhältnis bis zum Erhalt der Baubewilligung, mindestens jedoch bis 31. Juli 2026, fortgesetzt wird. Zwischen den Parteien ist strittig, ob darin auch die Nutzung des Mietobjekts zu Wohnzwecken durch den Verein E. vereinbart wurde. Die Frage kann indessen offenbleiben, da die Klägerin aus einem Mietverhältnis mit einer Drittpartei keine Rechte ableiten kann. Hinzu kommt, dass jenes Mietobjekt – im Gegensatz zum vorliegenden – unbestritten als Wohnung angemeldet wurde und sich die Lärmsituation im 1. und im 3. OG unterscheidet. Weiterführende Ausführungen dazu erübrigen sich.

E. 1.5

Gemäss § 309 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG/ZH; LS 700.1) ist für Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt, eine Baubewilligung nötig. Die Umnutzung eines ursprünglich gewerblich genutzten Mietobjekts in eine gemischte Nutzung mit Erstellung von mehreren abgeschlossen Zimmern stellt eine solche Nutzungsänderung mit baurechtlicher Relevanz dar. Eine Ausnahme von der Baubewilligungspflicht gemäss § 1 der Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürichs (BVV/ZH; LS 700.6) liegt nicht vor. Folglich hätte vor Durchführung der Umbauten eine Baubewilligung eingeholt werden müssen.

- 19 - In der von der Klägerin eingereichten Kostenübersicht über die Arbeiten zum Innenausbau des Mietobjekts sind weder Kosten für die Einholung einer Baubewilligung noch für eine feuerpolizeiliche Überprüfung aufgeführt. Die Klägerin macht zwar geltend, sämtliche Um-, Ein- und Ausbauten im Mietobjekt seien von den zuständigen Behörden abgenommen worden, und offeriert hierfür eine behördliche Auskunft des Amts für Baubewilligungen der Stadt Zürich als Beweis. Weshalb sie jedoch keine schriftliche Baubewilligung eingereicht hat, ist nicht nachvollziehbar, zumal ihr diese – sofern tatsächlich eingeholt – ebenso wie den Behörden vorliegen müsste. In der Lehre wird im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime gefordert, dass Auskünfte von Amtsstellen subsidiär sind und nur dann infrage kommen, wenn die Information durch die Parteien nicht

selber beschafft werden kann (vgl. WEI- BEL/WALZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), ZPO-Komm., 4. Aufl., Art. 190 N 9; BSK ZPO-HAFNER, 4. Aufl., Art. 190 N 3b). Das gleiche muss auch in Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime gelten, zumindest soweit die Parteien – wie vorliegend - anwaltlich vertreten sind. Vorliegend wurde weder eine Baubewilligung noch ein Nachweis über eine feuer- polizeiliche Abnahme vorgelegt. Dass die Klägerin sich nicht mehr im Besitz der Baubewilligung befindet, vermag daran nichts zu ändern, zumal sie nicht dargelegt hat, inwiefern ihr eine Wiederbeschaffung nicht möglich gewesen wäre. Hinzu kommt, dass die Klägerin gemäss vertraglicher Vereinbarung ausdrücklich und in erster Linie verpflichtet war, die für die vorgenommenen baulichen Veränderungen allfällig benötigten behördlichen Bewilligungen selbst einzuholen, mithin auch für eine Umnutzung. Es fehlt damit am Nachweis einer behördlich genehmigten Um- nutzung. Dies ist dahingehend zu würdigen, dass die Klägerin das Mietobjekt ohne die erforderliche Bewilligung baulich verändert und in einer Weise genutzt hat, die nicht dem vereinbarten Vertragszweck entspricht. Darin ist eine vertragswidrige Nutzung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR zu erblicken.

E. 1.6

Die Klägerin macht schliesslich geltend, der Verwalter B. sei seit Mietbeginn regelmässig im Mietobjekt gewesen. Er habe Kenntnis von der gemischte Nutzung

- 20 - sowie den Untermietern gehabt, weshalb die Wohnnutzung von der Vermieterseite zumindest geduldet worden sei. Die Beklagte bestreitet dies. Selbst wenn man unterstellt, die Rechtsvorgängerin der Beklagten oder eine ihrer Hilfspersonen habe die gemischte Nutzung des Mietobjekts stillschweigend geduldet, kann ein Verstoss gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht dauerhaft ge- schützt werden. Zwar kann widersprüchliches Verhalten eines Vermieters grund- sätzlich treuwidrig sein. Die Parteien hätten sich unter dieser Annahme indessen beidseitig widerrechtlich verhalten. Der Beklagten muss es jedoch erlaubt sein, den baurechtswidrigen Zustand zu korrigieren. Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – namentlich durch Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften – hat demnach Vorrang vor einem allfälligen Vertrauen in die Duldung eines widerrechtlichen Verhaltens, denn dieses könnte jederzeit zu Interventionen der Verwaltungsbehörden führen, jedenfalls soweit mit entsprechenden Vorschrif- ten wie hier ein hinreichendes öffentliches Interesse verfolgt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_235/2023 v. 11. März 2024 E. 6). Deshalb wäre bereits die frühere Eigentümerschaft berechtigt und verpflichtet gewesen, den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen; dies gilt demzufolge gleichermassen für die neue Eigentü- merschaft. Selbst unter Zugrundelegung einer früheren Duldung bleibt die bau- rechtswidrige Nutzung unzulässig und zu beseitigen. So oder anders hat die Be- klagte mit ihrem Hinweis auf die Pflicht zu einer zweck- und bewilligungskonformen Nutzung des Mietobjekts in der Kündigungsandrohung sowie der Kündigung einen tragfähigen und legitimen ausserordentlichen Kündigungsgrund geltend gemacht.

E. 1.7

Zusammenfassend finden sich in den Akten keine klaren Hinweise auf eine ursprünglich vereinbarte Wohnnutzung. Ob eine solche Nutzung durch die Ver- mieterseite stillschweigend geduldet wurde, kann offenbleiben. Massgebend ist, dass jedenfalls keine behördliche Bewilligung für die Nutzung des Mietobjekts als Wohnung vorliegt. Das

Mietobjekt wird damit in Abweichung vom öffentlichen Bau- recht verwendet. Darin ist zugleich eine unzulässige Nutzung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR zu erblicken, womit die Klägerin ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt hat.

- 21 - 2. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses

E. 1.8

Gegen eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses spreche ferner, dass die Beklagte mit der Kündigung nach dem Schreiben der Klägerin vom

- 7 - 11. Oktober 2023 nicht umgehend ausserordentlich gekündigt habe, sondern damit ein halbes Jahr zugewartet habe.

E. 1.9

Schliesslich sei als eigentlicher Grund für die Kündigung der geplante Umbau der Liegenschaft zur ertragreichen Vermietung anzusehen. Mit Ausnahme des Restaurants im Erdgeschoss sollten in der Liegenschaft Wohnungen bzw. Lofts erstellt werden, weshalb das Verbleiben der Klägerin während der Bauzeit nicht möglich sei. 2. Standpunkt der Beklagten

E. 2

Für Prozesse betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), wobei die soziale Untersuchungsmaxime Anwendung findet (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest, beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl., Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO). III. Parteistandpunkte 1. Standpunkt der Klägerin

E. 2.1

Zu prüfen ist sodann, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Beklagten angesichts der Schwere der Pflichtverletzung unzumutbar ist. Dabei sind sämtliche Umstände zu würdigen.

E. 2.2

Die Beklagte bringt zur Unzumutbarkeit vor, dass ein Verstoss eines Mieters gegen vertragliche Abmachungen – wie im vorliegenden Fall – stets als schwerwiegend zu qualifizieren sei, da solche Abmachungen für die andere Vertragspartei eine wesentliche Grundlage des Mietverhältnisses bildeten. Sie seien daher objektiv und per se unzumutbar. Der Beklagten sei es folglich unzumutbar, eine vertragswidrige, öffentlich-rechtlich nicht bewilligte und nicht bewilligungsfähige Nutzung hinzunehmen.

E. 2.3

Wie bereits erwähnt, kommt der Unzumutbarkeit keine selbstständige Tragweite zu, wenn der Mieter die Sache dauerhaft entgegen dem vertraglich vereinbarten Zweck oder entgegen den öffentlich-rechtlichen Normen gebraucht (BGE 132 III 109; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PD170001-O vom 8. Juni 2017, E. 3.1). Zwar begründet nicht jede vertragswidrige Nutzung die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses, erforderlich ist viel mehr eine gewisse Schwere der Pflichtverletzung (vgl. etwa BGer 4A_38/2010 vom 1. April 2010, E. 3). Vorliegend wird das Mietobjekt derweil – seit Jahren – entgegen den Vorschriften statt nur gewerblich auch zu Wohnzwecken gemischt genutzt, so dass die Unzumutbarkeit ohne Weiteres bejaht werden kann.

E. 2.4

Der Beklagten kann sodann nicht entgegengehalten werden, dass sie mit der Kündigung nach der Abmahnung vom 13. September 2023 gut sechs Monate zuwartete, nachdem sie überzeugend dargelegt hat, dass sie der Klägerin infolge der bestehenden Untermietverhältnisse genügend Zeit zu deren Beendigung habe einräumen wollen. Ebenso erscheint es im Hinblick auf den Zeitpunkt der Kündigung nachvollziehbar, dass die Beklagte diese vor der Schlichtungsverhandlung betreffend Mietzins aussprechen wollte, um anlässlich dieser eine umfassende Lösung zwischen den Parteien zu ermöglichen.

- 22 -

E. 2.5

Die Kündigung vom 13. Oktober 2023 erweist sich nach dem Ausgeführten als wirksam. 3. Vereinbarkeit des angegebenen Kündigungsgrundes mit dem Grundsatz von Treu und Glauben

E. 2.6

Aus dem Mietverhältnis mit dem Verein E. könnten keine Rückschlüsse auf jenes mit der Klägerin gezogen werden, da eine andere Ausgangslage bestanden habe. Der Verwalter B. habe im Unterschied zum 1. OG für das 3. OG eine Wohnanmeldung vorgenommen, da ihm die dortige Wohnnutzung bekannt gewesen sei. Im Gegensatz dazu hätten sich im 1. OG weder die Klägerin noch andere dort wohnhafte Personen bei der Einwohnerkontrolle angemeldet, während dies im 3. OG erfolgt sei. Auch lärmschutzrechtlich bestünden gemäss Gutachten erhebliche Unterschiede, wobei die Problematik im 1. OG deutlich gravierender sei. Mit dem Verein sei zudem nach Verpassen der Optionsfrist kein Mietvertrag sondern eine Aufhebungsvereinbarung getroffen worden, in der ausdrücklich festgehalten worden sei, dass künftig niemand mehr im 3. OG wohnen dürfe.

E. 2.7

Das Zuwarten mit der Kündigung um ein halbes Jahr nach der Abmahnung sei unproblematisch, da die vertragswidrige Nutzung fortbestanden habe. Die Kündigung sei bewusst vor der Schlichtungsverhandlung erfolgt, um anlässlich dieser eine Lösung zu ermöglichen. Man müsse der Beklagten ausserdem zugutehalten, dass sie der Klägerin genügend Zeit habe einräumen wollen, um die Auflösung der Untermietverhältnisse zu regeln.

- 10 -

E. 2.8

Die Klägerin habe von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht, obwohl sie im Mietobjekt selbst nicht wohne. Sie habe die Wohnnutzung, Untermietverhältnisse und deren Bedingungen gegenüber der Beklagten verschwiegen. Dieses Verhalten sei rechtsmissbräuchlich und verdiene keinen Rechtsschutz. Sanierungsarbeiten seien auch möglich, wenn Mietobjekte – unabhängig ob als Wohn- oder als Geschäftsraum – in Betrieb seien.

E. 3

Auf diese und weitere Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, als dies für den Entscheid von Belang ist. Findet sich zu einer Behauptung kein Kommentar, so hat das Gericht diese als irrelevant eingestuft. IV. Materielles 1. Wirksamkeit der Kündigung

E. 3.1

Die Klägerin bestreitet, dass die Beklagte mit der Kündigung einen vertrags- und bewilligungswidrigen Zustand beenden wolle. Die Erklärung der Mietzinserhöhung per 1. April 2024 und die Abmahnung wegen angeblicher vertrags- und bewilligungswidriger Nutzung diene ausschliesslich dazu, die Klägerin unter Druck zu setzen, das Mietverhältnis freiwillig zu beenden und die Mietsache zurückzugeben. Es gehe der Beklagten einzig darum, das Bauvorhaben, nämlich den Umbau der Liegenschaft zu Wohnungen und deren ertragreiche Vermietung, möglichst zeitnah realisieren zu können. Ihr Ziel, das Mietverhältnis vor dem Ablauf der zweiten Optionsdauer am 31. März 2029 zu beenden, könne sie somit nur auf dem Weg der ausserordentlichen Kündigung erreichen. Das Vorgehen der Beklagten sei krass widersprüchlich und treuwidrig. Die ersten drei Obergeschosse würden nicht nur saniert, sondern zu Wohnungen umgebaut, was der Klägerin eine weitere Nutzung des Mietobjekts während der Bauphase faktisch verunmögliche.

E. 3.2

Die Beklagte begründet die Kündigung ausschliesslich mit der widerrechtlichen und vertragswidrigen Nutzung der Sache durch die Klägerin. Diese bestreitet zwar nicht, dass Sanierungsarbeiten geplant sind, macht jedoch geltend, dass diese problemlos bei fortbestehendem Mietverhältnis durchgeführt werden könnten. Der Klägerin wäre nicht gekündigt worden und das Mietverhältnis hätte sich um weitere fünf Jahre verlängert, hätte sie das Mietobjekt vertragsgemäss als Büro genützt. Eine Sanierung sei sehr wohl auch im bewohnten Zustand möglich.

E. 3.3

Der Umstand, dass die Klägerin nach der Rückgabe der Sache einen Umbau bzw. Sanierungsarbeiten mit dem Ziel einer Wohnnutzung plant, vermag die Kündigung nicht zu entkräften. Entscheidend ist vielmehr, dass die Beklagte eine Wohnnutzung anstrebt, welche mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften anders als beim heutigen Zustand in Einklang steht, insbesondere die Vorgaben zum Lärmschutz erfüllt.

- 23 -

E. 3.4

Wer sich selbst vertragswidrig oder widerrechtlich verhält, kann im Lichte von Treu und Glauben für sich nicht auch noch den Schutz vor den Folgen dieses Tuns reklamieren (vgl. Art. 3 ZGB; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 86). So kann sich ein Mieter, der sich selbst in treuwidriger Weise verhält – insbesondere durch anhaltende Nutzung der Mietsache in offenkundigem Widerspruch zu Vertrag und öffentlichem Recht – nicht mit Erfolg auf den Schutz von Treu und Glauben berufen, um die Folgen seines eigenen pflichtwidrigen Verhaltens abzuwenden. Dieser Aspekt ist in Art. 271a Abs. 1 lit. a OR explizit auch für das Mietrecht verankert: Zwar kann der Vermieter der Mieterin nicht kündigen, weil sie die Sache dem Vertrag entsprechend oder in einer jahrelang geduldeten Weise genutzt hat. «Nach Treu und Glauben» i.S. der genannten Bestimmung nimmt sie dieses Recht aber nur wahr, wenn sie selber damit nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstösst. Dies zeigt sich exemplarisch an der andauernden Gefahr in Bezug auf die Gebäudeversicherung: Es ist mit der Rechtsordnung – und insbesondere mit dem Grundsatz von Treu und Glauben – nicht vereinbar, dass der Vermieterin ein baurechtswidriger Zustand dauerhaft aufgedrängt wird. Denn bei einer solchen Lösung müsste die Vermieterin allein aufgrund einer früheren Duldung der Nutzung (noch dazu durch die vormaligen Eigentümer) jederzeit mit einem Totalausfall rechnen, d.h. das Risiko tragen, dass ihre gesamte Investition verloren geht, weil keine behördliche Bewilligung besteht. Die Klägerin verhält sich mit ihrer Argumentation doppelt treuwidrig: Einerseits nutzt sie das Mietobjekt in rechtswidriger Weise, indem sie es ohne entsprechende Bewilligung zu Wohnzwecken verwendet. Andererseits versucht sie, aus der von ihr selbst (möglicherweise im Verbund mit dem früheren Verwalter) geschaffenen Sachlage einen Vorteil auf Kosten der Beklagten zu ziehen, indem sie Letztere dazu zwingen möchte, den rechtswidrigen Zustand weiterhin hinzunehmen. Ein solches Vorgehen ist nicht haltbar. Es wird vom sozialen Schutzzweck der mietrechtlichen Bestimmungen gerade nicht getragen, sondern untergräbt bzw. strapaziert diesen in krasser Weise. Wer sich nicht selbst gutgläubig verhält, kann sich – nach Art. 3 ZGB – auch nicht auf den Schutz des guten Glaubens berufen. Mit anderen Worten wäre selbst bei beidseitig widerrechtlichem Tun die Position derjenigen Partei zu schützen, die diesem Tun ein Ende setzen möchte.

E. 3.5

Die fehlende behördliche Bewilligung stellt einen Verstoss gegen zwingendes öffentliches Recht dar, welcher rechtlich weder geduldet noch geschützt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die neue Eigentümerschaft nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und damit der Unmöglichkeit der vertragswidrigen Nutzung wirksam entgegenzutreten.

E. 3.6

Nach den vorstehenden Erwägungen ist die Auffassung der Klägerin nicht zu teilen, dass die Kündigung gegen Art. 271 Abs. 1 OR verstosse. Nach Berücksichtigung sämtlicher Umstände bewegte vorliegend hauptsächlich die widerrechtliche Nutzung der Klägerin die Beklagte zur Kündigung. Es handelt sich dabei um das entscheidende Kündigungsmotiv, welches geeignet war auch einen vernünftigen und korrekten Vermieter zur Kündigung zu veranlassen. Der Kündigung liegt ein legitimes, sachlich nachvollziehbares Interesse zugrunde, noch dazu ein solches mit der Qualität eines ausserordentlichen Kündigungsgrunds nach Art. 257f OR. Folglich erweist sich die Kündigung vom 13.

Oktober 2023 als gültig, wirksam und nicht missbräuchlich. Ausführungen zur behördlichen Bewilligung(-sfähigkeit) der Wohnnutzung erübrigen sich. Die Klage ist abzuweisen.

E. 3.7

Bei dieser Ausgangslage kommt auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR). VI. Kosten- und Entschädigungsfolgen Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Klägerin die Kosten vollumfänglich zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen. Wie bereits im Zirkulationsbeschluss vom 12. September 2024 festgehalten, ist als Streitwert praxisgemäss der Mietzins während der Sperrfrist plus der Kündigungs-

- 25 - frist im Anschluss daran einzusetzen, und zwar auch dann, wenn wegen der beantragten Erstreckung oder einer festen Mindestdauer des Vertrages eine längere Vertragsperiode die Folge des Obsiegens der Mieterin wäre (ZMP 2017 Nr. 11; ZMP 2019 Nr. 6; vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2). Infolge der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von sechs Monaten ergibt sich ein Streitwert von 42 Monatsmietzinsen oder Fr. 115'500.–. Ausgehend von diesem Streitwert ist die Gerichtsbühr auf Fr. 6'250.– festzusetzen (gem. § 7 lit. a GebV um 1/3 ermässigt). Bei der Parteientschädigung ist die ordentliche Gebühr praxisgemäss um einen Drittel zu reduzieren, da die Streitwertberechnung auf wiederkehrenden Leistungen beruht (§ 4 Abs. 3 AnwGebV). Dies führt zu einer Parteientschädigung von Fr. 8'520.– (inkl. MwSt.). (...)» 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

E. 5

Aufl., Art. 257f OR N 20). Störendes oder gar strafrechtlich relevantes Verhalten muss der Vermieter nicht dulden (SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 31; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 34).

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