

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250006-L vom 5. Januar 2026

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2026-01-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ250006-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250006-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250006-L du 5 janvier 2026

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250006-L del 5 gennaio 2026

## Erwägungen

### E. 2

Die Beklagte führt aus, dass die Liegenschaft im Jahr 1962 erstellt worden sei und einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweise. Am 12. Juli 2023 habe diesbezüglich ein internes Kick-off Meeting stattgefunden. Bereits am 18. Oktober 2023 und am 29. November 2023 hätten erste Besichtigungen stattgefunden,

- 6 - an denen die Klägerin bzw. deren Mitarbeiter A. über die laufenden Sanierungsabklärungen informiert worden sei. Nachdem der zuständige Architekt B. der Beklagten mit E-Mail vom 29. November 2023 mitgeteilt habe, die Pläne seien eingescannt, habe die Beklagte drei Projektvarianten erarbeitet. Noch nicht entschieden gewesen sei in diesem Zeitpunkt, ob nebst den ohnehin geplanten Sanierungsarbeiten in den Wohnungen (nachstehend Szenarien «light» und «medium») auch eine Aufstockung des Gebäudes umgesetzt werden könne. Die Variante «light» habe die übliche Sanierung von Küche/Bad, Auffrischung von Böden und Wänden sowie Arbeiten an Balkonbrüstungen vorgesehen. Zu jenem Zeitpunkt sei fraglich gewesen, ob der Ersatz der Heizungen mit Anschluss an das Fernwärmenetz, inklusive einem Komplettersatz der Böden, Fenster [und] Türen ebenfalls ausgeführt werden solle. Dies würde die Variante «medium» darstellen. Die Variante «topp» bzw. das Aufstockungsprojekt sei insofern von der Sanierung der Wohnung zu unterscheiden, als sie nicht direkt den Kündigungsgrund bilde. Die Beklagte werde die Aufstockung zwar zeitgleich mit der Sanierung der Wohnungen vornehmen, weil hierdurch Synergieeffekte genutzt werden könnten. Gleichwohl liessen sich die zwei Projekte, unter deutlichen Mehrkosten, auch getrennt durchführen, wobei für die Aufstockung die Abwesenheit der Mieter entbehrlich sei. Kündigungsgrund habe folglich die Sanierung der Wohnungen im Rahmen der Arbeiten der Projektvariante «medium» gebildet. Bereits Ende 2023 sei seitens der Beklagten sodann klar gewesen, dass die vorbestehende Ölheizung definitiv ausser Betrieb genommen und durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt werde. Im April 2024 sei das konkrete Projekt abschliessend bekannt gewesen, wobei sich die Beklagte in Absprache mit B. entschieden habe, die Variante «topp» umzusetzen. Zu diesem Zweck habe eine Besichtigung am 23. April 2024 stattgefunden, wo B. sowie Mitarbeiter diverser Unternehmen anwesend gewesen seien, sodass Offerten hätten eingeholt und die Arbeiten vergeben werden können. Im Anschluss daran seien die Offerten eingegangen und das Projekt Ende Mai 2024 vollständig konkretisiert gewesen. Beim Schreiben vom 1. Juli 2024 handle es sich – offensichtlich – um einen Irrläufer, da dieses von geplanten Abklärungen und Begehungen spreche, obwohl diese längst stattgefunden hätten. [...] Da sämtliche Bodenbeläge zu ersetzen seien, sei

- 7 - ein Verbleib der Mieter in den Mietobjekten ausgeschlossen. [...] Ebenfalls zulässig sei der zweite Kündigungsgrund der Beklagten, wonach sie die Mietobjekte nach erfolgter Sanierung selbst, direkt und ohne Möblierung, unbefristet vermieten wolle. Beide Kündigungsgründe seien legitim und verstieszen nicht gegen Treu und Glauben. Der Klägerin seien elf unmöblierte 1-Zimmerwohnungen zu Wohnzwecken überlassen worden, welche sie ebenfalls zu Wohnzwecken weitervermietete. Eine Geschäftstätigkeit der Klägerin dürfte aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht zulässig sein. Dies decke sich mit dem Willen der Parteien, die über Jahre hinweg Formularmietverträge für Wohnräume verwendet und eine Kündigungsfrist von drei Monaten i.S.v. Art. 266c OR vereinbart hätten. Die Zweckumschreibung der Mietverträge bestätige die Wohnraummiete. Selbst bei der Annahme von Geschäftsräumen sei die sechsmonatige Kündigungsfrist bereits verstrichen. Die unterschiedlichen Erstreckungsfolgen spielten keine Rolle, da vorliegend kein Erstreckungsanspruch bestehe. Diene eine Räumlichkeit zu Wohnzwecken, seien die Bestimmungen über Wohnräume anwendbar. Die gegenteilige Argumentation der Klägerin würde dazu führen, dass jede Vermietung durch institutionelle Vermieter als Geschäftsraummiete zu qualifizieren wäre. Die Beklagte bestreitet, dass die Kündigung eine Existenzgefährdung der Klägerin bewirke. Zwar entfielen die Untermietzinse, jedoch reduzierten sich gleichzeitig die Kosten der Klägerin, weshalb der Umsatzrückgang von 22.8% kein taugliches Kriterium für eine Existenzbedrohung darstelle. Zudem sei die behauptete Umsatzeinbusse nicht belegt, da aus dem Mieterspiegel nicht auf den Umsatz geschlossen werden könne. Die Klägerin habe sich nicht ernsthaft um Ersatzobjekte bemüht. Die E-Mails vom 13. September und 11. Oktober 2024 an 27 Verwaltungen seien gleichlautende, unspezifische Anfragen gewesen, weiter seien mehrere Angebote nicht weiterverfolgt worden. In den 32 Wochen zwischen Kündigung und Klageeinreichung habe die Klägerin kaum mehr als eine Stunde Suchaufwand betrieben, ab Oktober 2024 sogar überhaupt keine weiteren Anstrengungen mehr unternommen. Eine Erstreckung diene nicht dazu, Zwischengewinne aus Weitervermietung möglichst lange aufrechtzuerhalten. Die Klägerin sei weder auf diese Objekte angewiesen noch auf eine nahtlose Übernahme neuer Mietobjekte. Der

- 8 - Verlust eines Geschäftsmodells bzw. reine Umsatzeinbussen stellten keinen Härtegrund i.S.v. Art. 272 OR dar, ebenso wenig der Umstand, dass man möglichst lange von guten Bedingungen profitieren wolle.

## **E. 2.1**

Theorie

### **E. 2.1.1**

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 Kündigungsgrundes (BGE 142 III 91 E. 3.2.1). In formeller Hinsicht ist der Vermieter verpflichtet, das Mietverhältnis mit amtlich genehmigten Formular zu kündigen (Art. 266l Abs. 2 OR). Die Kündigungen vom 28. Juni 2024 erfolgten frist- und formgerecht. Nichtigkeitsgründe sind weder behauptet noch ersichtlich.

### **E. 2.1.2**

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Dies ist der Fall, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder die Interessen der Parteien 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). Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz eher von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht, denn vom negativ geprägten Missbrauchsbegriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind ebenfalls 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 (ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., Zürich 2021, Art. 271 OR N 56). Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikansen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder

- 10 - schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes bleibt es grundsätzlich bei der Kündigungsfreiheit und es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über dasjenige der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis MPra-THANEI, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 886 f.). Das Gesetz kennt denn auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe. Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGER 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; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 8 ZGB; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGER 4A\_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3). [...] Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (BGER 4A\_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (BGER 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1). Eine trotz entsprechendem Begehren unvollständig gebliebene oder falsche Begründung stützt sich nach der neueren Rechtsprechung im Allgemeinen nicht auf ein schutzwürdiges Interesse und kann zur Ungültigerklärung der Kündigung führen (BGE 140 III 496 E. 4.1; ZMP 2019 Nr. 7 E. 4.1.2). Die Begründung der Kündigung ist kein Gültigkeitserfordernis. Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder präzisiert werden (vgl. 2.1.3). Auf der faktischen Ebene hat die Begründungsobliegenheit jedoch oft eine zentrale Bedeutung: Wird im Laufe des Verfahrens ein ganz anderer Grund genannt als noch in der Kündigung selbst, oder bleibt der angegebene Grund vage und pauschal, obwohl der kündigenden Partei nähere Angaben bei Ernsthaftigkeit des genannten Motivs möglich sein müssten, so kann dies ein Indiz dafür bilden, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3 f.; ebenso Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG170019-O vom 9. März 2018, E. 4.2 und E. 7.2). Eine während des gesamten Verfahrens konstante und

- 11 - nachvollziehbare Begründung spricht dagegen für die Lauterkeit der angegebenen Motive.

### **E. 2.1.3**

Sowohl nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung als auch nach der herrschenden Lehre ist eine Sanierungskündigung grundsätzlich nicht missbräuchlich, sofern gewisse Voraussetzungen gegeben sind. So ist erforderlich, dass das angegebene Sanierungsprojekt tatsächlich umgesetzt werden soll, im Zeitpunkt der Kündigung als ausgereift erscheint und dass die Weiterbenutzung des Mietobjekts die Umsetzung erheblich erschweren würde. Zudem muss das Umbauprojekt realisierbar sein und darf nicht objektiv unmöglich erscheinen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, wird dem Vermieter ein schützenswertes Interesse zugestanden, die Mietverhältnisse zwecks Räumung aufzulösen, um die geplanten Sanierungsarbeiten ohne Verzögerungen ausführen zu können. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben kann dem Vermieter nicht ohne Weiteres vorgeworfen werden (zum Ganzen siehe BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGE 135 III 112 E. 4; BGer 4A\_435/2021 vom 14. Februar 2022 E. 3.1.1; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 87; SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, a.a.O., Art. 271 OR N 36; MPra-THANEI, a.a.O., S. 790 ff.; FUTTERLIEB, Kündigung bei umfassender Überholung, MRA 2008, S. 28 f.; CHK-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 3a; KUNZ, mp 4/12 S. 239 ff.). Mit BGE 143 III 344 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung dahingehend präzisiert, dass die Begründung der Kündigung nicht innert der Anfechtungsfrist erfolgen muss, sondern auch noch im Anfechtungsverfahren geliefert werden kann (BGE 143 III 344 E. 5.3.1 und 5.3.3, m. Hinw. auf BGE 142 III 91 E. 3.2.1, BGE 140 III 496 E. 4.2.2 sowie BGer 4A\_625/2014 vom 25. Juni 2015 E. 4 und 5). Entscheidend ist seither allein, ob im Kündigungszeitpunkt ein ernst gemeintes, realisierbares und genügend konkretes Projekt vorlag (vgl. ZMP 2020 Nr. 2; ZMP 2018 Nr. 3). Ob eine Baubewilligung vorliegt, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle, wie die Frage, wie hochwertig das Projekt zur Zeit der Kündigung ist oder ob es später noch zu Projektänderungen kommt. Solche Änderungen sind in der Regel gerade ein Indiz für ein ernst gemeintes und aktiv umgesetztes Bauvorhaben, mithin auch für einen mit Treu und Glauben ohne Weiteres zu vereinbarenden Kündigungsgrund (BGer 4A\_142/2017 vom 3. August 2017 E. 2.3 und E. 4.1 f.). Aus den Entscheiden BGer 4A\_491/2018 und 4A\_519/2018 vom 8. Mai 2019 geht hervor, dass der Reifegrad eines als Kündigungsgrund angegebenen Bauprojekts

- 12 - sich nicht primär an den tatsächlichen oder vermeintlichen öffentlich-rechtlichen Hürden misst, sondern insbesondere an den Beeinträchtigungen, welche das Projekt durch den Verbleib der Mieter erleiden würde. Sind diese nicht nur unerheblich oder würde umgekehrt ein Verbleib der Mieter für diese unzumutbare Einschränkungen mit sich bringen, erweist sich eine Kündigung als gültig, soweit nicht sicher ist, dass unüberwindliche baurechtliche Hindernisse ein Projekt ohnehin verunmöglichen (BGer 4A\_491/2018 und 4A\_519/2018 vom 8. Mai 2019, E. 3.3, 3.6). Der Entscheid über Art und Umfang der Arbeiten liegt dabei grundsätzlich beim Vermieter (BGE 135 III 112, E. 4.2; siehe auch BGer 4A\_503/2013 vom 05.03.2014, E. 4.2, in: MRA 4/14, S. 182 ff.). Entscheidend für die Gültigkeit einer Sanierungs- bzw. Renovationskündigung ist sodann das Interesse des Vermieters, die Arbeiten rasch und günstig auszuführen, was bei leerem Hause regelmässig zutrifft. Der Vermieter, der die Arbeiten nach bautechnischen und -ökonomischen Kriterien durchzuführen beabsichtigt, ist auf eine Kündigung zwecks

vorgängiger Räumung des Mietobjekts angewiesen, weshalb ihm ein Verstoß gegen Treu und Glauben nicht vorgeworfen werden kann (BGE 135 III 112, E. 4.2; für einen Überblick zur Renovationskündigung siehe BGer 4A\_703/2016 vom 24.05.2017, E. 4, in: mp 3/17, S. 214 ff.; vgl. auch CHK- HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 3a mit Verweisen auf die Rechtsprechung). Diese Grundsätze gelten jedoch nicht für Renovationsarbeiten, deren Durchführung durch den Verbleib der Mieter im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovierungen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte (BGE 135 III 112, E. 4.2). [...] Wenn die Arbeiten jedoch zu einer erheblichen Verzögerung oder zu Mehrkosten führen, so ist auch eine solche Kündigung nicht missbräuchlich (BGE 148 III 215 E. 3.2).

## **E. 2.2**

Würdigung im konkreten Fall

### **E. 2.2.1**

Im vorliegenden Fall begründete die Beklagte die Kündigungen jeweils mit «Sanierungsprojekt». In der Klageantwort führt sie weiter aus, dass die Projektvariante "medium" den Kündigungsgrund darstelle. Gemäss dieser sollten die vorstehenden Ölheizungen ausser Betrieb genommen und durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt werden. Im Zuge dieser Arbeiten werde eine Bodenheizung in allen Geschossen verlegt, weshalb die Bodenbeläge komplett ersetzt

- 13 - werden müssten. Des Weiteren sei ein Ersatz der Elektroanlagen, welcher eine Schadstoffsanierung nach sich ziehe, der Ersatz der Kleinküchen, Apparate sowie Armaturen in den Bädern, sowie die Erneuerung sämtlicher Wohnungstüren und Balkongeländer geplant. Die Grundrisse der Wohnungen sollten unverändert bleiben, wobei die Beklagte beabsichtige, die Kleinwohnungen nach der Sanierung selbst unbefristet zu vermieten. Weil sämtliche Bodenbeläge zu ersetzen seien, sei der Verbleib der Mieter ausgeschlossen.

### **E. 2.2.2**

Die Klägerin wendet dagegen ein, sie sei nie über die beabsichtigte Sanierung informiert worden. Dem Informationsschreiben vom 1. Juli 2024 lasse sich vielmehr entnehmen, dass sich die Klägerin lediglich in einer Evaluationsphase befunde habe, weshalb zum Kündigungszeitpunkt nicht beurteilt werden können, ob ein Verbleib der Klägerin resp. deren Untermieter denkbar wäre. [...] Die Auffassung der Klägerin vermag nicht zu überzeugen. Unbestrittenermassen fanden am 18. Oktober 2023, 29. November 2023 sowie am 23. April 2024 Begehungen statt, an denen die Beklagte, der zuständige Architekt B. sowie A., damaliger Bewirtschafter der Klägerin, anwesend waren. Weiter bestehen zahlreiche detaillierte Offerten der C. AG (Sanitär/Heizung), der D. AG (Elektroanlagen), von E. (Malerarbeiten) und der F. AG (Bodenlegerarbeiten), die allesamt vor dem Kündigungsdatum datieren. In diesen werden Umfang, Durchführung und Kosten der Arbeiten klar umschrieben. Das Einholen der Offerten setzt zwingend voraus, dass ein Projekt konkret ausgearbeitet wurde. Dass die Klägerin die Anwesenheit der jeweiligen Unternehmer an der Besichtigung vom 23. April 2024 bestritt, ändert nichts an der Ernsthaftigkeit des Projekts, da bereits schon die Offerten als solche wegen deren Detaillierungsgrades aufzeigen, welches Projekt die Beklagte bei der Einladung zur Offertstellung vor Augen hatte. Dass diese Dokumente falsch datiert (vordatiert) worden oder inhaltlich nicht korrekt seien, wurde von der klägerischen Seite nicht behauptet und es

liegen auch keine Hinweise diesbezüglich vor. Somit kann als erstellt gelten, dass die Beklagte ihr Sanierungsvorhaben vor der Kündigung ausarbeiten liess. Konkrete Indizien dafür, dass die Beklagte die von ihr behaupteten Arbeiten nicht ausführen lassen will, vermochte die Klägerin nicht in substantiierte Weise vorzutragen bzw. nachzuweisen. Es bestehen keine Hinweise für eine fehlende Realisierbarkeit, insbesondere weil vorliegend – abgesehen von einer möglichen Aufstockung des Gebäudes – keine Baubewilligung nötig

- 14 - ist. Daraus folgt einerseits, dass von einem ernsthaften und realisierbaren Projekt der Beklagten auszugehen ist. Weiter ist klar, dass Arbeiten vom beschriebenen Ausmass die Räumung der Mietobjekte erfordern und zu erheblichen Lärm- und Schmutzimmissionen im Mietobjekt führen werden, so dass deren Benützung während des Baus ausgeschlossen scheint. Im Übrigen anerkennt die Klägerin selbst, dass aufwendige Sanierungen eine Kündigung rechtfertigen und bestreitet den Er-satz der Bodenflächen nicht. Ein Verbleib der Mieter wäre mit erheblichen Ein-schränkungen für dieselben, Bauverzögerungen und Zusatzkosten verbunden. Dies gilt umso mehr, als es sich bei sämtlichen Mietobjekten um Studiowohnungen handelt, welche keine Ausweichfläche bieten. Die Beklagte muss diese techni-schen und organisatorischen Komplikationen sowie allfällige temporäre Umsiedlungen nicht akzeptieren (vgl. BGer 4A\_519/2018 vom 8. Mai 2019, E. 3.4); sie darf die Sanierungsarbeiten nach bautechnischen und ökonomischen Kriterien durchführen.

### **E. 2.2.3**

Die Darstellung der Beklagten zum Sanierungsprojekt erweist sich dagegen als schlüssig. Sie schildert den Ablauf der Sanierungsplanung mit zahlreichen kon-kreten, zeitlich und sachlich stimmigen Details (mehrere Begehungen im Oktober und November 2023 sowie am 23. April 2024, Beteiligung des Architekten B., Ein-holung diverser Offerten, Festlegung der Projektvariante Ende Mai 2024). Diese Merkmale entsprechen den in der Aussageanalyse (sog. Undeutsch-Methode) an-erkannten Realkennzeichen (Zum Ganzen: BENDER/HÄCKER/SCHWARZ, Tatsa-chenfeststellungen vor Gericht, 6. Aufl., München 2025, S. 60 und 74 ff.; ZWEID-LER, Die Würdigung von Aussagen, ZBJV 132 [1996] 118 f.). Demgegenüber stützt sich die Klägerin im Wesentlichen auf das Schreiben vom 1. Juli 2024 (act. 3/6), in welchem von Abklärungen, Instandhaltungen, einer Sanierung mit Einbezug von verschiedenen Varianten und Begehungen die Rede ist. Diese Abklärungen, Vari-antenprüfungen und Begehungen hatten jedoch bereits nachweislich stattgefunden und waren im Zeitpunkt des Schreibens «vom 1.07.2024» abgeschlossen. Damit spricht die Diskrepanz zwischen dem Inhalt des Schreibens und den übri-gen, in sich schlüssigen Planungsunterlagen nicht gegen die Darstellung der Be-klagten, sondern vielmehr dafür, dass es sich – wie von der Beklagten plausibel dargelegt – um ein veraltetes und versehentlich versandtes Standardschreiben

- 15 - handelt. Solche Planwidrigkeiten sind geradezu Attribute realitätsbezogener Schil-derungen, denn ein Projekt von dieser Grössenordnung verläuft praktisch nie ohne solche Erscheinungen (BENDER/HÄCKER/SCHWARZ, Tatsachenfeststellungen vor Gericht, a.a.O., S. 98 - 101). Die übrigen Unterlagen (insbesondere die Offerten und die Angaben des Architekten) bestätigen, dass das Sanierungsprojekt im Kün-digungszeitpunkt bereits konkretisiert und realisierbar war.

### **E. 2.2.4**

Der Einwand der Klägerin, die Kündigung sei missbräuchlich, weil die Beklagte nach erfolgter Sanierung die Objekte direkt vermieten und keine Untervermietung mehr zulassen wolle, ist geradezu an den Haaren herbeigezogen. Die Klägerin beruft sich auf BGE 143 III 344, um geltend zu machen, die nachträgliche Nennung der weiteren Begründung stelle ein Indiz dafür dar, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt sei. Das Gegenteil ist der Fall: Bei einer ernst gemeinten Sanierungskündigung muss die Vermieterin sich zwangsläufig auch Gedanken zur Nutzung der Sache nach Vollendung des Projekts machen. Der zusätzliche Grund fügt sich mit anderen Worten harmonisch in die zuvor gemachten Angaben ein. Abgesehen davon stellt die Absicht der direkten Vermietung gerade keinen Eigenbedarf im klassischen oder auch nur in einem verwandten Sinne dar, denn die Beklagte macht damit gerade nicht geltend, sie wolle die Mietsache für ihre eigenen Bedürfnisse verwenden resp. sie an einen ihrer Aktiönäre vermieten. Bestenfalls kann von einer Eigenbewirtschaftungsabsicht gesprochen werden (vgl. MPra-THANEI, a.a.O., S. 899; SVIT-Komm.-BÄTTIG, a.a.O., Art. 261-261a OR N 21). Die Klägerin verkennt, dass das Bundesgericht im genannten Entscheid gerade klarstellte, dass die Kündigungsbegründung nicht bereits innert der Anfechtungsfrist vollständig vorliegen muss, sondern auch im Anfechtungsverfahren ergänzt oder präzisiert werden darf, solange keine inhaltlichen Inkonsistenzen bestehen. Eine solche liegt vorliegend nicht vor, erfolgte die Begründung doch konstant während des gesamten Verfahrens gestützt auf das Sanierungsprojekt. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte den Kündigungsgrund nur vorgeschoben hätte.

### **E. 2.3**

Nach dem Gesagten kann der Beklagten kein treuwidriges Verhalten vorgeworfen werden. Die Kündigungen vom 28. Juni 2024 per Ende September 2024 erweisen sich demnach als gültig und die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

- 16 - 3. Erstreckung der Mietverhältnisse

### **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. Qualifikation der Mietverhältnisse Als Wohnraum zu betrachten sind Räume, die nach ihrem vertraglich vereinbarten Zweck dem Wohnen dienen sollen, die also zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet sind und zu diesem Zweck vermietet werden (CHK-HULLIGER,

#### **E. 3.1**

Theorie 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 den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Voraussetzung eines Erstreckungsanspruches ist, dass eine Härte auf Mieterseite vorliegt, kein Erstreckungsausschlussgrund i.S.v. Art. 272a OR vorliegt sowie dass eine Interessensabwägung zugunsten des Mieters ausfällt (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 74 f.). Als Härte fallen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene

Umstände, die den Mieter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 149). Auch die berufliche Situation kann eine Rolle spielen, ebenso eine vorübergehende Ungewissheit in den persönlichen Verhältnissen oder ein objektiv ungünstiger Kündigungstermin, der beispielsweise zu einem Klassen- oder Schulwechsel der Kinder mitten im Schuljahr führen soll (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 151 und 155 f.). Bei langen Mietverhältnissen (zehn Jahre und mehr) liegt eine Härte im drohenden Verlust der Orts- bzw. Quartierbezogenheit, sofern eine solche in den vergangenen Jahren für den Mieter entstanden ist (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 145; BGer 4A\_177/2008 vom 14. März 2008 E. 3.1). Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung einer Härte (MPra-SPIRIG, a.a.O., S. 835 f.). Anders als bei einer Zweit-erstreckung sind für eine erstmalige Erstreckung zwar keine besonders intensiven Suchbemühungen erforderlich (vgl. Art. 272 Abs. 3 OR). Mit erfolglosen Suchbemühungen lässt sich aber aufzeigen, ob und inwiefern sich die Marktverhältnisse auf die Situation der betroffenen Partei ausgewirkt haben (vgl. BGer 4A\_459/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 4.1; BGer 4A\_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.6.3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 214; SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 38; MPra-SPIRIG, a.a.O., S. 837; BSK OR - 17 - I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 13 m.w.H.). Die Erstreckung als Sozialrecht soll nur eingreifen, wenn der Mieter nicht selber in der Lage ist, sich innert der zur Verfügung stehenden Zeit Ersatz zu beschaffen. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung grundsätzlich nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 99 und N 101). Was ein angemessenes Ersatzobjekt ist, hängt aber auch von den konkreten Bedürfnissen des Mieters ab. Ein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt besteht nicht. Entsprechend darf der Mieter seine Suche nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 99 und N 101; vgl. BGer 4A\_421/2017 vom 27. September 2017). Ob die Suchbemühungen als ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich nach objektiven Kriterien (SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 38; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 OR N 101 und N 207 ff.). Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer oder zu deren Ausschluss führen (BGer 4A\_522/2009 vom 13. Januar 2010 E. 3.3; BGE 125 III 226 E. 4c). Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Ob eine Erstreckung zu gewähren ist und falls ja, für wie lange sowie, ob erstmalig oder definitiv, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände (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. Die Erstreckung hat – die Beklagte hebt dies zu Recht hervor – nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen, sondern 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 Erstreckungsanspruch beurteilt sich

nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 3c).

- 18 -

### **E. 3.2**

Härte für die Klägerin Obwohl die Mietverhältnisse vorliegend seit 15 bis 21 Jahren bestehen, begründet dies keine Ortsgebunden- oder verbundenheit. Bei der Klägerin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft, deren Zweck es ist, Immobilien zu Wohnzwecken zu vermieten. Eine persönliche Ortsverbundenheit, wie sie bei natürlichen oder juristischen Personen an sich in Betracht kommt, liegt hier offensichtlich nicht vor. Aus den Ausführungen der Klägerin geht hervor, dass sie Ersatzobjekte in vergleichbaren Regionen, mit zentraler Lage sucht. [...] Eine Ortsgebundenheit in der Stadt Zürich macht die Klägerin hingegen nicht geltend, vielmehr ergibt sich aus dem Mailverkehr mit der X. AG Immobilienmanagement, dass sie ausdrücklich bereit war, Mietobjekte in Schlieren in Betracht zu ziehen. Somit ist der Klägerin nicht zuzugestehen, einzig Ersatzobjekte in der Stadt Zürich zu suchen. Weiter macht die Klägerin geltend, dass sie fünf Angestellte beschäftige und erst seit Sommer 2016 bestehe. Es handle sich bei ihr um ein kleines Unternehmen, das keine Umsätze in Millionenhöhe erwirtschaftete. Der voraussichtliche jährliche Umsatz aus der gesamten Liegenschaft [...] betrage Fr. 208'419.80, was 22.8% ihres Gesamtumsatzes ausmache; falle dieser weg, sei ihre Existenz ernsthaft bedroht. Diese Umsatzeinbusse will die Klägerin mit dem anonymisierten Mieterspiel für die Periode 2024 per Stichtag 24. Oktober 2024 belegen. Dieser genügt vor dem Hintergrund der Substantiierungslast indessen nicht. Nach der Rechtsprechung darf auf Beilagen nur verwiesen werden, soweit diese selbsterklärend sind (BGE 144 III 519 = Pra 2019 Nr. 87, insb. E. 5.2.2.3), das ist hier gerade nicht der Fall. [...] Umsatzzahlen allein erlauben ohnehin keine Aussage über eine wirtschaftliche Belastung oder gar eine Existenzgefährdung, solange die Geschäftsbücher nicht offengelegt werden – solche fehlen vorliegend vollständig. Dies dürfte der Klägerin auch klar gewesen sein, offerierte sie doch die Befragung ihres Buchhalters Daniel Huber mit der Begründung des noch nicht erstellten Jahresabschlusses 2024. Warum sie nicht in der Lage war, den Jahresabschluss 2024 ins Recht zu legen, erhellt jedoch nicht, erst recht nicht, warum sie auch keine früheren Abschlüsse vorgelegt hat. Der Schluss liegt nahe, dass dies aus gutem Grund nicht geschah.

- 19 - Des Weiteren ist unklar, wie sich die Umsätze zwischen der Klägerin und der I&C Immobilien GmbH verteilen, zumal beide Gesellschaften gemäss eigenen Aussagen vom gleichem Team geführt werden. Ohne Offenlegung der Struktur lässt sich nicht beurteilen, welche Einnahmen welcher Gesellschaft zufließen und welche wirtschaftlichen Auswirkungen der Wegfall der Mietobjekte tatsächlich hätte. Somit liegt weder aufgrund der langen Mietdauer noch aufgrund der finanziellen Verhältnisse eine erhebliche Härte vor. Im Zusammenhang mit den Suchbemühungen ist festzuhalten, dass diese seit der Kündigung vom 28. Juni 2024 bis zur Hauptverhandlung nur punktuell und nicht sofort nach Erhalt der Kündigung erfolgten. Gemäss der eingereichten Liste wurden Suchbemühungen erstmals am

### **E. 4**

Aufl., Zürich 2023, Art. 253b OR N 2 f; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., Zürich 2019, vor Art. 253–265 OR N 13 f.) Entscheidend für die Frage, ob ein Wohnraum vorliegt, ist

somit ausschliesslich die im Einzelfall von den Parteien vereinbarte Nutzung eines Raumes (SVIT-Komm.-MÜLLER, 5. Aufl., Zürich 2025, Art. 266b–266f N 2; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 253–265 OR N 13 f). Die Vereinbarung kann ausdrücklich, etwa anlässlich des Vertragsabschlusses (z.B. durch den Vermerk auf der Vertragsurkunde «als Wohnung» oder «zum Wohnen»), aber auch später getroffen werden. Unter Geschäftsraum ist dagegen jeder Raum zu verstehen, der dem Betrieb eines Gewerbes i.w.S. oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dient (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 253–265 OR N 19 ff.). Die Botschaft erwähnt dazu exemplarisch Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine und Lager Räume (Botsch. BBl 1985 I S. 1421). Die Parteien schlossen unbestrittenermassen elf Mietverträge mit der Überschrift «Mietvertrag für Wohnräume» ab; als Benützungszweck wird jeweils «Wohnung» aufgeführt. Hinweise auf eine spätere Änderung des Mietzwecks oder eine Umqualifikation in eine Geschäftsraummiete sind weder behauptet noch ersichtlich. Die gewerbliche Untervermietung durch die Klägerin hat keinen Einfluss auf die Qualifikation der Mietobjekte. Massgebend ist der vorliegend klar vertraglich vereinbarte Zweck der Wohnnutzung. Der Auffassung der Klägerin, wonach die Räume deshalb als Geschäftsräume zu qualifizieren seien, weil die gewerbliche

- 9 - Untervermietung ihr Kerngeschäft darstelle, kann nicht gefolgt werden. Diese Betrachtungsweise führte dazu, dass bei gewerbsmässiger Vermietung ausnahmslos Geschäftsraummieten vorliegen würden. Dies, unabhängig von der vertraglichen Ausgestaltung durch die Parteien. Die Mietverhältnisse sind vorliegend offensichtlich als Wohnraummieten zu qualifizieren. 2. Gültigkeit der Kündigung

## **E. 9**

[12.10–13.20 Uhr] resp. 13. September 2024 [16.31–17.47 Uhr] – mithin zweieinhalb Monate nach Kündigungserhalt – und sodann am 11. Oktober 2024 [17.13–17.47 Uhr] unternommen. In den übrigen rund zwölf Monaten konnte die Klägerin keine Suchbemühungen aufzeigen. Die Klägerin beschränkte sich hierbei auf 14 bzw. 13 Blindbewerbungen an diverse Liegenschaftsverwaltungen, die unspezifisch und generisch waren. Sie führt ferner aus, ihr Budget für die Suche nach Ersatzobjekten von bisher durchschnittlich Fr. 1'025.– auf Fr. 1'600.– erhöht zu haben. Aus den eingereichten Beilagen geht nicht hervor, dass die Bemühungen nicht von Erfolg gekrönt gewesen wären, wenn die Klägerin sie denn ernsthaft und mit der gebotenen Intensität betrieben hätte. Die ausschliessliche Bemühung in Form von Blindbewerbungen erscheint nicht zielführend. Hätte sich die Klägerin ernsthaft um Ersatzlösungen bemüht, hätte sie möglicherweise längst – zumindest teilweise – Ersatz gefunden. So lehnte sie etwa ein Angebot der G. Management (1-Zimmerwohnung, Z.-strasse y, Zürich; Mietzins: Fr. 1'688.–) mit der Begründung ab, der Mietpreis sei zu hoch. Gleiches gilt für die Angebote der X. AG Immobilienmanagement (1- bzw. 2-Zimmerwohnungen; Mietzins Fr. 1'700.– bis Fr. 2'000.–; Erstvermietung, Neubau). Es wäre der Klägerin zumutbar gewesen, einen höheren Mietzins hinzunehmen, da kein Anspruch auf absolut gleiche bzw. identische Ersatzobjekt zu gleichen Bedingungen besteht. Dass Vermieter es bevorzugen sollen, an natürliche statt an juristische Personen wie die Klägerin zu vermieten, widerspricht der allgemeinen Lebenserfahrung und vermag daher offensichtlich keine Härte zu begründen.

- 20 - Nicht zu hören ist die Klägerin ferner mit dem Einwand, es sei schwierig bzw. unmöglich gleichwertigen Ersatz zu finden, steht dies doch im Widerspruch zur Funktion der Erstreckung gemäss Art. 272 OR: Eine Erstreckung ist nur zu gewähren, wenn sie geeignet

ist, die Folgen der Kündigung zu mildern. Wer selbst geltend macht, ein Ersatzobjekt sei faktisch nicht zu finden, anerkennt zugleich, dass auch eine Erstreckung die Kündigungsfolgen nicht zu mindern vermag – und schliesst damit den eigenen Anspruch aus. Im Übrigen dient das soziale Mietrecht (vgl. Art. 109 BV), insb. das Erstreckungsinstitut, nicht dazu, blosser Umsatzsteuern von juristischen Personen abzufedern. Die Klägerin verfolgt als Aktiengesellschaft ein rein gewerbliches Untermietmodell. Eine Erstreckung würde damit offensichtlich nicht dem gesetzlichen Schutzzweck entsprechen, sondern diene lediglich der Aufrechterhaltung günstiger Geschäftskonditionen. Dass die Klägerin eine Anpassung ihres Geschäftsmodells bislang auch nur in Betracht gezogen hätte, ist durch nichts untermauert. Das Erstreckungsbegehren ist abzuweisen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen werden nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess verteilt (Art. 106 ZPO) und bemessen sich anhand des Streitwerts der Klage (vgl. Verordnung des Obergerichts des Kantons Zürich über die Gerichtsgebühren vom 8. September 2010, nachfolgend GebV OG, und Verordnung des Obergerichts des Kantons Zürich über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010, nachfolgend AnwGebV; Art. 96 ZPO). Nach Art. 91 Abs. 1 ZPO wird der Streitwert durch das Rechtsbegehren bestimmt, wobei allfällige Eventualbegehren nicht hinzugerechnet werden. Entsprechend ist der Streitwert einzig in Bezug auf die Gültigkeit der Kündigung zu berechnen und nicht anhand der eventualiter angebehrten Mieterstreckung.

2. Der Streitwert berechnet sich praxismässig 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; vgl. auch ZMP 2019 Nr. 6). Ausgehend vom Zeitpunkt der Klageeinreichung beim Gericht lag der nächste vertragliche Kündigungstermin Ende März 2025. Zuzüglich der dreijährigen Sperrfrist beläuft sich der

- 21 - Streitwert daher auf 42 Monatsmietzinse. Bei monatlichen Bruttomietzinsen von total Fr. 11'282.– resultiert somit ein Streitwert in der Höhe von Fr. 473'844.– (42 x Fr. 11'282.–). Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 20'230.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG).

3. Bei der Bemessung der Gerichtsgebühr sind § 4 und § 7 GebV OG und bei der Festlegung der Parteientschädigung ist § 4 AnwGebV angemessen zu berücksichtigen. Vorliegend erweist es sich als angemessen, sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung jeweils um einen Drittel zu ermässigen. Ansonsten besteht wegen des durchschnittlichen Aufwandes des vorliegenden Verfahrens kein Grund, von den ordentlichen Ansätzen der Verordnungen des Obergerichts abzuweichen. Entsprechend ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 13'490.– festzusetzen und die Parteientschädigung unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 3 AnwGebV OG auf Fr. 16'500.– (inkl. MwSt).

4. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Klägerin mit ihrem Hauptbegehren vollständig unterliegt, rechtfertigt es sich, ihr die gesamten Prozesskosten unter Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO aufzuerlegen. (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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